نقابة المحامين بالاسكندرية بالتعاون مع مركز الابحاث و الدراسات القانونية

لجنة الشباب

الموسوعة الذهبية

لأحكام و مبادئ النقض و الدستورية العليا

في

قوانين إيجار و بيع الأماكن

الجزء الثالث

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعداد ومراجعة

مركز الابحاث و الدراسات القانونية

تقديم الاستاذ/ محمد عبدالوهاب

عضو مجلس نقابة المحامين بالاسكندرية

رقم الايداع
٢٠٠٧/٣٦٤٨

بسم الله الرحمن الرحيم



المجلد الثالث

بقية القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧

باقي الأحكام الخاصة بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن ترك المستأجر العين المؤجرة بمعناه القانوني والذي يجيز للمستفيدين البقاء في العين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقوم على عنصرين، عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي، وعنصر معنوي بأن يصادف هجر الإقامة فيه التخلي عن العلاقة الإيجارية، وتعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عنها كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني ولا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزاماته.

إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتخل عن إجارة عين النزاع وأن إقامته بمسكن مستقل إنما كان بسبب زواجه من أخرى ولكون المطعون ضدها حاضنة لولديها وقدم إيصالات سداده الأجرة حتى ديسمبر سنة ١٩٨٧، وكان الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها استنادا إلى ثبوت ترك الطاعن هذه الشقة لها حال قيام الزوجية سنة ١٩٧٩ وإقامتها فيها إلى ما بعد طلاقها في سنة ١٩٨٢ ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر بالرد عليه وهو دفاع جوهري من شأنه - لو صح - أن يغير وجه الرأي في الدعوى،

ودون أن يعني بالرد على مستنداته المشار إليها رغم مالها من دلالة مؤثرة في الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦ س٤٠ ص١٦٩.)

لئن كانت المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أقرت حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الأخير لها. إلا أن مناط هذا الحق هو استمرار قيام الشركة ومزاولتها لنشاطها عند حصول الترك.

(الطعن رقم ١٨٥٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧ س٤٠ ص٢٢٧.)

لئن كانت قواعد الامتداد القانوني لعقد إيجار المكان المستعمل كمنشأة طبية التي تضمنتها المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية هي قواعد آمرة تتعلق بالنظام العام، إلا أنه لا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع هو التحقق من أن العين المؤجرة كانت تستغل فعلا – وقت وفاة مستأجرها – كمنشأة طبية، وأن التمسك بامتداد العقد هو ممن يجوز استمرار عقد الإيجار لصالحهم وفقا للقانون.

(الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٨٩/٥/١٨) س٤٠ ص٣١٨.

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – إن أثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقد الإيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون

أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد. والنص في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذ كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته.

لما كان ذلك، وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتمكين المطعون ضده الأول من الشقة محل النزاع وطرد الطاعنة منها على أن الأخيرة كانت زوجة للأول إبان استئجاره لهذه الشقة بتاريخ ١٩٦١/٩/١ وأن إقامتها معه بها منذ بدء الإجارة لا يجعل منها مستأجرة أصلية ويظل زوجها المطعون ضده الأول هو الطرف الأصيل في العقد طالما ظل على قيد الحياة ولم يتخل عنها لأحد ممن نصت عليهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

إذ كان تطليق الطاعن للطاعنة بتاريخ ١٩٧٧/٣/١ وزواجه بأخرى وإقامته معها بشقة أخرى لا يخول الطاعنة حق البقاء في الشقة محل النزاع ولا يغير من ذلك إصدار المطعون ضده الثاني عقد إيجار لها عن العين بتاريخ ١٩٧٧/١٢/١٨ لبطلان هذا العقد طبقا لنص المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان ما قام عليه الحكم قضاءه له أصله الثابت بالأوراق ويتفق والتطبيق الصحيح للقانون فإنه لا يعيبه عدم بحثه لأسبابه

تحرير المطعون ضده الثاني عقد إيجار للطاعنة عن ذات الشقة محل النزاع طالما أنه قد انتهى سليما إلى بطلان هذا العقد لصدوره لاحقا لعقد الإيجار الصادر للمطعون ضده الأول الذي مازال ساريا.

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥ س٤٠ ص٤٢٦).

استخلاص مشاركة مورث الطاعنة للمستأجر الأصلي أو تغييره استعمال العين المؤجرة للسكن إلى مزاولة النشاط المهني هو من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغا. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه خلص إلى أن شقة النزاع مؤجرة أصلا للسكن ولم يتغير استعمالها كلية بمزاولة المستأجر الأصلي فيها نشاطه الفني وحده دون أن يشاركه مورث الطاعنة وأنه كان يقيم بالشقة بمفرده وركن في ذلك إلى شهادة شاهدي المطعون ضدهم والقرائن التي ساقها وكان ما استخلصه سائغا لا خروج فيه عما يؤدي إليه مدلولها، ومن ثم فإن الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تنطبق على واقعة النزاع.

(الطعن رقم ١١٨٣ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢ س٤٠ ص٦٤٥.)

– المقرر – أن عقد إيجار المسكن يستمر لمصلحة أقارب المستأجر الذين عددتهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وكانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك باعتبار أن من يستأجر عينا للسكني لا يستأجرها لنفسه فحسب بل له ولأسرته وكانت الزوجة من بين الفئات الذين أوردتهم المادة سالفة الذكر إلا أن شرط إفادتها من عقد إيجار المسكن الذي

أبرمه الزوج مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية فإذا ما انقصمت عراها ولم يعد الزوج بسكن إلى زوجة ولم يثبت استمرار عقد الإيجار لصالحها قبل انفصام الزوجية - بسبب ترك الزوج لها نهائيا العين المؤجرة التي كانت تقيم معه بها فإن العلة تكون قد انقضت ولا يتبقى لها على العين من سبيل.

لما كان ذلك وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته أن الطاعنة طلقت من زوجها بتاريخ ١٩٨٠/١٢/١١ طلاقا بائنا وأقرت في إشهار الطلاق بأن طلاقها حصل قبل الدخول والخلوة الصحيحة الشرعية ثم أورد أيضا أن الزوج قد سافر إلى الخارج ولم يقم بالشقة محل النزاع ثم طلق زوجته الطاعنة وترك لها الشقة بعد الطلاق دون أن تشاركه الإقامة فيها كزوجة له ورتب الحكم على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون - بهذه الأسباب قد أقام قضاءه على ثبوت عدم إقامة الطاعنة مع زوجها بالعين المؤجرة محل النزاع منذ عقد قرانه عليها وسفره للخارج حتى طلاقه لها بعد السفر.

(الطعن رقم ١٩٢٠ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢ س٤٠ ص٩٣٧)

المقصود بالإقامة في حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي الإقامة المستقرة مع المستأجر أو مع من امتد إليه العقد بحكم القانون ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في تخليه عنها، ولا تثريب على المستأجر أو من امتد إليه العقد إن هو لم ينتفع بالعين

المؤجرة فعلا ما دام أنه قائما بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر.

- لئن كان استخلاص ترك العين - المؤجرة - والتخلي عنها هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب تكفي لحمله وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

- إقامة المستفيد من امتداد العقد بالخارج بسبب العمل لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة مهما استطالت مدة انقطاعه عن الإقامة بها، طالما أنه لم يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في ترك العين باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على تخليه عن الإقامة بها.

(الطعن رقم ٦٧٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٨٩/١١/١٥ س٤٠ ص١٠٧)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة وحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجته أو أولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء الامتداد أن يثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة أيا كانت مدتها وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية، كما يلتزمون بالتضامن فيما

بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالي خارجا عن العلاقة الإيجارية ولا شأن له بعد ذلك بالعين المؤجرة أن عقد إيجارها، لما كان ما تقدم، وكان الثابت من عقد الإيجار سند الدعوى أن المطعون ضده الثاني ترك شقة النزاع لزوجته المطعون ضدها الأولى في ١٩٧٦/٨/١، واطمأنت محكمة الاستئناف إلى ما قرره شاهداها في التحقيق وفي المحضر الإداري بأنها كانت تقيم مع زوجها بالعين المؤجرة حتى تنازل لها عنها، وقد تمسكت بحقها في الإقامة بعين النزاع استنادا إلى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويترتب على ذلك استمرار عقد الإيجار لصالحها، ويلتزم المالك بتحرير عقد إيجار لها، ولا يكون للمستأجر بعد ذلك أن يخطر الطاعنين بانتهاء العلاقة الإيجارية إذ لا صفة له في إخطاره فهو خارج عن العلاقة الإيجارية منذ ترك الشقة، فإذا قام الطاعنان بتأجيرها للغير بناء على هذا الإخطار فإنه يعتبر إيجارا ثانيا للعين المؤجرة ويقع باطلا عملا بالمادة ١/٢٤ من القانون سالف البيان والذي يحظر على المؤجر إبرام كثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة السكنية وإذ طبق الحكم المطعون فيه حكم المادة ٢٩ سالفة الذكر الخاصة باستمرار عقد الإيجار لإقامة المستأجر ولم يعول على إنهاء المطعون ضده الثاني اللاحق للعلاقة الإيجارية فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٩٣ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠ س٤٠ ص٢٢٥.)

مناط إعمال حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ...." هو استمرار قيام الشركة ومزاولتها لنشاطها عند حصول الترك أما بعد تصفية الشركة فلم يعد للمستأجر شركاء ممن يحق لهم التمسك باستمرار العقد لصالحهم.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥٩ق – جلسة ١٩٨٩/١٢/٦ س٤٠ ص٢٥٠).

– النص في المادة ١/٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذي يحكم واقعة الدعوى والمقابل لنص المادة ١/٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه ".... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده" "أو والده اللذين كانا يقيمان معه حتى الوفاة أو الترك ...." يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر الأصلي أو من امتد العقد لصالحه – وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أي من المستفيدين المشار إليهم بالنص متى كانت إقامتهم بالعين إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة، ولا يحول دون امتداد العقد انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مادام أنه لم يكشف عن إرادته التخلي عنها صراحة أو ضمنا، ويكفي أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها كمصيف - إقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الإقامة

فيها في فصل الصيف، ومن المقرر أيضا أن الفصل في كون الإقامة بعين النزاع إقامة مستقرة أم أنها على سبيل الإيواء والاستضافة هو من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من ثبوت مشاطرة المطعون ضدهن لوالديهن قبل وفاتهما في الإقامة بالعين المؤجرة المخصصة لاستخدامها كمصيف، وذلك تأسيسا على ما أورده بمدوناته من أن "المؤجر الأصلي ومن بعده المستأنف الثاني (الطاعن الثاني) قد دأب كل منهما بعد وفاة المستأجر الأصلي على التعامل مع زوج المستأنف عليها الأولى (المطعون ضدها الأولى) في كثير من الأمور التي تتعلق بشقة النزاع منها قبض الأجرة منه وتعهد الشقة بالإصلاح وإعدادها للانتفاع بها وهو ما تستشف منه المحكمة موافقة المستأنفين (الطاعنين) الضمنية على استمرار الإجارة لصالح المستأنف عليهن بعد أن امتدت هذه الإجارة قانونا في حقهن ....".

وإذ كان هذا خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق من واقع ما قدمه المطعون ضدهن من مستندات ومؤديا إلى النتيجة التي انتهي إليها، فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون مجادلة فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى وهو مالا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٠ س٤٠ ص٣٩٤.)

المقرر أنه إذا ترك المستأجر العين المؤجرة لمن كان مقيما معه من أقاربه - نسبا أو مصاهرة - ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار طبقا لنص المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى - والمقابلة لنص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإنهم يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإيجار ويكون لهم من تاريخ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية شريطة بقاء عقد المستأجر قائما حتى حصول الترك، أما المستأجر التارك فتزول عنه صفته كمستأجر، ويصبح بالتالي خارجا عن نطاق العلاقة الإيجارية وعلى ذلك تركه العين إلى المستفيدين، وإنما يعد أثرا مترتبا على زوال صفته كمستأجر وصيرورته بالترك غير صاحب حق في الانتفاع بالعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٢١٢٢ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٠ س٤٠ ص٣٩٠.)

إذ كان البين من الأوراق أن مورث الطاعنات استأجر شقة النزاع لسكناه ثم صرحت له المالكة السابقة بتأجيرها مفروشة فإن هذا الترخيص واستعمال المستأجر له بتأجير مسكنه مفروشا لا يغير من طبيعة العقد فيجعل الغرض من التأجير هو الاستغلال التجاري وإنما يبقي الغرض منه ومن التأجير من الباطن هو استعمال العين المؤجرة للسكني طالما لم تدع الطاعنات أن مورثهن تأجر وأن التأجير المفروش كان مرتبطا بحاجات تجارية ولا يغير من ذلك أن يكون المورث المذكور قد قصد إلى الربح لأن العبرة أن يكون التأجير قد تم بمناسبة نشاط تجاري، ومن

ثم فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي التي تحكم انتهاء عقد الإيجار الأصلي ويسرى عليه ما تقضي به من استمرار العقد لأقارب المستأجر المنصوص عليهم فيها بشرط توافر الإقامة على النحو المبين بهذا النص، فإن تخلف شرط الإقامة فلا يستمر العقد لهؤلاء الأقارب وينتهي بوفاة المستأجر أو بتركه العين المؤجرة، ولا محل لإعمال الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر والتي تنص على أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو بتركه العين المؤجرة وإنما يستمر لصالح ورثته وشركائه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ تأجير المسكن مفروشا – وإن خضع لضريبة الإرباح التجارية والصناعية – لا يعتبر في حد ذاته استغلالا تجاريا ما دامت لم تتوافر له مقومات العمل التجاري على ما سلف بيانه، فلا يستمر عقد الإيجار سند الدعوى لورثة المستأجر الأصلي – الطاعنات – إعمالا لحكم قانون إيجار الأماكن ولا ينال من ذلك أن يتضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما يوجب قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية حتى تسمع دعوى المؤجر وكذلك إخطار مصلحة الضرائب، إذ أن ما ورد بهذا القانون كان حرصا من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة لها ولا يغير ذلك من طبيعة العقد ولا يكون هناك تعارض أو تناقض في تلك الأحكام، إذ لكل من القانون الضريبي وقانون إيجار الأماكن مجال ونطاق لتطبيق أحكامه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهي إلى عدم استمرار عقد الإيجار للطاعنات ورفض إعمال

الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة الدعوى فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون.

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٨ س٤٠ ص٤٦١)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ "يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن مناط أعمال حكمه أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون، وأنه لا يمنع من استفادة مستأجر العين المفروشة من الامتداد القانوني للعقد وفقا لهذا النص انقضاء العلاقة الإيجارية معه بعد ذلك إذ أن نص المادة ٤٦ المشار إليها صريح – وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب – في أنه يعطي امتدادا قانونيا لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددتها المادة، ولو انتهي العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد، ولا يغير من هذا النظر انقضاء عقد المستأجر الأصلي بوفاته وعدم امتداده لأي من المستفيدين المشار إليهم بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما أن المستأجر من الباطن قد اكتسب حقا في امتداد عقده وفقا لنص المادة ٤٦ من قبل وفاة المستأجر الأصلي الذي اجر له العين من باطنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء شقة النزاع، وبرفض دعوى الطاعن على سند من انتهاء عقد استئجاره لعين النزاع من الباطن بوفاة المؤجر له – المستأجرة الأصلية – دون وارث – بتاريخ ١٩٨٢/٢/٢٩ قبل إقامة الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ س٤١)

ما تضمنه نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن المشرع استعمل لفظي "المستأجر" و"زوجه" وهما لفظان يصدقان لغة على الجنسين، وهو ما يهدف إليه المشرع من عدم حرمان الزوج أو الزوجة وأولادهما من الاستمرار في مسكن الأسرة سواء كان مستأجره هو الزوج أو الزوجة.

(الطعن رقم ٨٧٣ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٠/٣/١ س٤١)

النص في المادتين ٨، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع استلزم لتطبيق هذا النص القانوني أن تكون للمقيم درجة قرابة معينة، بالإضافة إلى شرط الإقامة عند وفاة المستأجر، ويتعين على المحكمة أن تستظهر هذين الشرطين لاستمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر.

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٨ س٤١)

المشرع بعد أن بين في الفقرات الثلاث الأول من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مصير عقد الإيجار عند انتهاء مدة إقامة الأجنبي ووسيلة إثبات تلك الإقامة حرص على النص في الفقرة الأخيرة على أنه : "ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا" مما يدل على أن المشرع قصد أن يقصر

استمرار العقد للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها الأجنبي فقط، دون سائر الأقارب، ولو قصد المشرع استمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتي بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوجة والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو للترك.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بالإخلاء إلى أن الطاعن الثاني انتهت إقامته بالبلاد، وبالتالي انتهى عقد الإيجار بالنسبة له، ولا يستمر العقد لوالدته الطاعنة الأولى سواء كانت مصرية أو أجنبية، وكان هذا الذي استند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقواعد القانونية سالفة البيان، ومن ثم فلا يجدي حصول الطاعنة الأولى على الجنسية المصرية قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعده.

(الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٨ س٤١.)

مفاد المواد من ٣٤ حتى ٣٧ من التقنين المدني بواسطة أنه يقصد بالقرابة تحديد الشخص في أسرة معينة باعتباره عضوا فيها تربطه بباقي أعضائها قرابة نسب أو إصهار بمعني أن الأسرة تنتظم ذوي القربي وقد يكون منشأ القرابة الزوجية أو الاجتماع في أصل مشترك ودم واحد وهي قرابة النسب سواء كانت قرابة الولادة أو قرابة الحواش وتتحدد درجة قرابة الحواش بين شخصين بعدد الفروع التي تصل كل شخص بالأصل المشترك مع حسبان كل شخص منها فرعا وعدم حساب الأصل المشترك.

لما كان ذلك وكان البين من إعلام الوراثة المقدم من الطاعنين لمحكمة أول درجة أن والد الطاعن الأول أخ للمستأجر الأصلي، ومن ثم يكون الطاعن الأول ابن أخ له فيعد قريبا له من الدرجة الثالثة، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأورد بمدوناته أن صلة المستأنف - الطاعن الأول - بالمستأجر الأصلي هي من الدرجة الرابعة ومن ثم لا يتمتع بما جاء في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى ولو استوفي شرط المدة والإقامة، ومن ثم يكون من قبيل اللغو إجابة المستأنفين - الطاعنين - لطلبها إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دعواهما فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون في احتساب درجة قرابة الطاعن الأول بالمستأجر الأصلي.

(الطعن رقم ٩٣٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٥ س٤١.)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مؤدي نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم دون حاجة لاشتراط الإقامة المشتركة، بينهما لأن المستأجر طالما تسلم العين المؤجرة فإنها تكون في حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بأحد أقاربه المذكورين، فإذا أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل، ويحق لهم بالتالي التمسك باستمرار العقد لصالحهم متى استمرت إقامتهم حتى وفاته أو تخليه عن العين المؤجرة،

وكان من المقرر أيضا أن إثبات ونفي ترك المستأجر للعين المؤجرة من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها متى أقامت حكمها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وأن لقاضي الموضوع استنباط القرينة التي يعتمد عليها في تكوين عقيدته من أي تحقيق قضائي أو إداري، لما كان ذلك وكان الثابت من المحضر رقم ٢٢٠ لسنة ٨٤ق إداري فيصل أن مورث الطرفين المستأجر الأصلي للشقة محل النزاع قد توفي بتاريخ ١٩٨١/٩/١٠، وأنه كان قد تسلم الشقة محل النزاع في ١٩٧٩/٥/٢٩ حسبما قررته الطاعنة، وكان الثابت من أقوال الشاهدين وهما من مستأجري العقار الكائن به تلك الشقة أن المطعون ضده الأول يقيم في شقة النزاع هو وزوجته وأولاده وأن نجله المستأجر لم تكن له إقامة معهم بتلك الشقة لإقامته في مسكن آخر هو وزوجته وأولاده، فإذا ما استخلص الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه من تلك الأقوال تخلي مورث الطرفين - المستأجر الأصلي - عن الشقة للمطعون ضده الأول الذي أقام بها إقامة مستقرة وبصفة دائمة مما يخوله حق التمتع باستمرار عقد الإيجار إليه ولو لم يشاركه المستأجر الإقامة بالفعل طالما كانت العين في حوزته ويحق له أن يشغلها بنفسه أو بأحد أقاربه، وكانت تلك الأسباب سائغة وكافية لحمل الحكم ولها مصدرها الثابت بالأوراق فإن النعي على الحكم بالفساد في الاستدلال يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٠٨٠ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ س٤١.)

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن ما تقضي به المادة ٢/٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه "إذا كانت العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته أو شركائه في استغلال العين بحسب الأحوال هو نص مستحدث لم يكن له مثيل في تشريعات إيجار الأماكن السابقة، ومن ثم فلا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على العمل به في ١٩٧٧/٩/٩، ذلك أن المراكز القانونية التي نشأت واكتملت في ظل القانون القديم، تخضع لأحكامه من حيث آثاره وانقضائها، والعبرة في ذلك هي بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به.

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٩٠/٥/٢ س٤١ ص١٥.)

النص في الشق الأول من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه .. يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بالنسبة لهؤلاء (الزوج أو الأولاد أو الوالدين) بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أي من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك ولا يحول دون امتداد العقد إلى أي منهم انقطاعه عن الإقامة بالعين لسبب عارض ما دام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا، ويكفي أن تكون إقامة المستفيد بالعين

المؤجرة بقصد استعمالها كمصيف تتفق مع طبيعة الغرض من هذا التأجير.

(الطعن رقم ٨٨٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٠/٥/٣٠ س٤١ ص٢٢١)

إذ كان النزاع في الدعويين الأصلية والفرعية وطلبات المتدخلين يدور حول استمرار عقد الإيجار لأقارب المستأجر الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته وهو ما يحكمه نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن، ولما كانت الإقامة المستقرة المعتادة – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هي المناط في استمرار عقد الإيجار لهؤلاء الأقارب فإن النزاع يكون بطبيعته قابلا للتجزئة إذ أن الفصل فيه يحتمل القضاء لأحدهم دون الآخرين ممن لم يتحقق بالنسبة لهم شرط الإقامة، ومن ثم لا يجدي الطاعن التحدي بحكم المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات التي يقتصر حكمها على الأحكام الصادرة في موضوع غير قابل للتجزئة، والذي لا يحتمل الفصل فيه إلا حلا واحدا، وقد أوجب على المحكمة اختصام باقي المحكوم عليهم ويكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٧٠ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٠/٦/٢٨ س٤١ ص٣٨٠)

النص في الفقرة الثانية من المادة (٢٩) (من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) سالفة البيان – بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكني على أنه إذا "كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" يدل على انه في حالة استغلال المكان

المؤجر لمزاولة الأنشطة سالفة البيان، أجاز المشرع استمرار عقد الإيجار لورثة المستأجر عند وفاته، وجاء النص عاما بغير قيود فلم يشترط المشرع أن يكون الورثة قد زاولوا هذا النشاط مع مورثهم قبل وفاته بل يستمر عقد الإيجار لصالحهم ولو لم يكن لهم أي نشاط البتة.

وهدف المشرع من ذلك هو الإبقاء على استمرار تلك الأنشطة في الأماكن المؤجرة حماية لها وتشجيعا للاستثمار لكي تنمو وتزدهر لما لها من أثر كبير في الحياة الاقتصادية. أما إذا قام المستأجر بإشراك آخر معه في النشاط الذي يباشره فلا يعدو أن يكون هذا متابعة منه للانتفاع بالمكان المؤجر فيما أجر من أجله بعد أن ضم إلى رأس المال المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته على معني تخلي المستأجر عن المكان المؤجر، وقد التزم المشرع بهذا النهج الذي هدف إليه باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر، وأوجب استمرار عقد الإيجار لشركائه في استعمال العين وجاء النص عاما بغير قيود التزاما بهذا الهدف فيستمر عقد الإيجار لشركائه ولو كانت الشركة من شركات الواقع أو لم يتم تسجيلها وشهرها وفقا للقانون مادام الهدف الذي قصده المشرع في قانون إيجار الأماكن هو الإبقاء على النشاط ذاته واستمراره يؤيد ذلك أن المادة ٢/٢٩ سالفة البيان نصت على استمرار عقد الإيجار "لشركائه" ولو كان القصد هو أن تكون الشركة مستوفية الشروط التي استلزمها القانون لجأ النص على استمرار عقد الإيجار للشركة باعتبارها من الأشخاص

الاعتبارية، وليس هناك أي تعارض بين قانون إيجار الأماكن وقانون الشركات إذ لكل من القانونين مجال ونطاق مستقل لتطبيقه، لما كان ذلك فلا يجدي الطاعنة التمسك ببطلان الشركة لعدم اتخاذ إجراءات الشهر التي نص عليها القانون.

(الطعن رقم ٣٦٦ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٠/٧/١٩ س٤١ ص٤٥٥)

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن – التي تحكم واقعة النزاع والمقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر ويستمر لصالح زوجة أو أولاده، أو أي من والديه اللذين كانا يقيمان معه حتى وفاته أو تركه العين، وأن المقصود بالإقامة التي يترتب عليها من مزية الامتداد القانوني لعقد إيجار العين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا هي الإقامة الموسمية المتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف ولا يغير من ذلك النص في عقد الإيجار على استعمال العين المؤجرة مسكنا، ذلك أن الإقامة الموسمية بالعين لا يعد تغييرا في وجه استعمالها كمسكن.

متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدهم استنادا إلى ما حصله من أقوال شاهديهم بجلسة التحقيق من أن مورثهم استأجر شقة النزاع بمدينة الإسكندرية بقصد استخدامها مصيفا، وأنه كان يقيم معهم فيها في موسم الصيف حتى تاريخ وفاته ورتب الحكم على ذلك إلزام الطاعن بتحرير عقد إيجار لهم، وإذ

كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق ولا خروج فيه بأقوال الشاهدين إلى غير ما يؤدي إليه مدلولها متفقا وصحيح القانون، ومن ثم فإن النعي لا يعدو أن يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فيهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها بغية الوصول إلى نتيجة أخرى غير تلك التي أخذت بها المحكمة وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ س٤١ ص٤٩٣)

- المقرر - أن المساكنة - تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الأقارب المنصوص عليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع بحيث إذا ما توافرت للمساكن فإنها ترتب له حق البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام استمرار إقامة المستأجر الأصلي فيها وحقه في ذلك مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واضطراد من تحرير عقد إيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة، وعلى ذلك فإنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجرا للعين ولا يغير من ذلك أن يحرر عقد باسم واحد منهم دون الباقين إذ قد تفرض بعض

الظروف الأدبية أو الاجتماعية أن يحرر العقد باسم أحدهم وتكون علاقة الإيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا، وأن تواري اسم بعضهم خلف من حرر عقد الإيجار باسمه منهم ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ نسبية أثر العقد ذلك لأن الكتابة ليست شرطا لانعقاد عقد الإيجار وأنه يجوز للمستأجر وحده - إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية حماية للمستأجر وهو الطرف الضعيف في عقد الإيجار وأنه ليس ثمة ما يمنع في القانون من تعدد أطراف عقد الإيجار مؤجرين أو مستأجرين.

لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات وتقدير آراء الخبراء وأقوال الشهود والأخذ بما تطمئن إليه منها وإطراح مساعداها ما لم تخرج بها إلى غير ما يؤدي إليه مدلولها وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص من أقوال الشهود وتقرير الخبير أن إقامة المطعون ضده الأول مع الطاعن في شقة النزاع لم تكن على سبيل الاستضافة وإنما باعتباره مستأجرا معه منذ بدء الإيجار وبالتالي يثبت له الحق في تملك نصفها وفقا لنص المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨، فإن النعي بما ورد بهذا السبب لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية حول تقدير محكمة الموضوع للدليل مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٨٥٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/١٠/١٥ س٤١ ص٥٤٠)

إلغاء النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة لا يتم وعلى ما جرى به نص المادة الثانية من القانون المدني - إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معا، ولما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أورد نصوصا عامة في التزامات المؤجر والمستأجر وقواعد إيجار الأماكن المفروشة تنطبق على جميع الأماكن المؤجرة أيا كان الغرض من تأجيرها وسواء كان لممارسة مهنة الطب أو غيرها من المهن أو الحرف الأخرى ثم صدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية يقرر في مادته الرابعة عدم انتهاء رخصة صاحب المنشأة الطبية بمجرد وفاته وجواز إبقائها لصالح الورثة مدة عشرين عاما شريطة أن يتقدموا بطلب ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة وأن يعين مديرا للمنشأة يكون طبيبا مرخصا له بمزاولة المهنة يقوم بإخطار الجهة الإدارية ونقابة الأطباء بذلك، فإن تخرج أحد أبناء المتوفى من إحدى كليات الطب خلال هذه الفترة نقل ترخيص المنشأة باسمه وإن كان لا يزال بإحدى سنوات الدراسة بالكلية عند انتهاء المدة منح المهلة اللازمة لحين تخرجه لتنتقل إليه الرخصة، أما إذا انقضت المدة دون أن يكون من بين أبناء صاحب المنشأة طبيب أو طالب بإحدى كليات الطب وجب على الورثة التصرف

فيها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ينتقل إليه الترخيص الذي ظل قائما لصالحهم طوال هذه المدة وإلا حق للجهة الإدارية المختصة بمنح الترخيص التصرف في المنشأة، وكان هذا النص لم يستحدث أسبابا لانتهاء عقد إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنة الطب على خلاف الحكم العام الوارد في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لسائر المهن الأخرى وإنما يفيد الإبقاء على رخصة صاحب المنشأة الطبية لصالح ورثته بعد وفاته وهو ما يؤكده النص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه "لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين "مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي، ولو لم يشاركوه في استعمالها دون اشتراط ممارسة أحدهم مهنة الطب وليس ذلك إلا تطبيقا خاصا للنص الوارد في الفقرة الثانية من المادة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تقضي باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا ما كان يزاول في العين المؤجرة نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا.

(الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٢٦س٤١ ص٧٥٩)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن على أنه.. لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة وأولاده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين البقاء في العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما.

إذا ما تلاقت إرادة المستأجر مع المؤجر على إنهاء العقد وإخلاء العين في موعد معين فإن هذا الانتهاء يسرى في حق الزوجة لأن وجودها مع زوجها منذ بدء التعاقد لا يجعل منها مستأجرة لها، ولا يجوز لها التمسك بحكم المادة سالفة الذكر بعد أن أنهي زوجها المستأجر الأصلي عقد إيجار لعين النزاع ولم يعد لأي منهما سند في شغلها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة باستمرار عقد إيجار شقة النزاع بالنسبة لها على سند من أن زوجها المستأجر الأصلي قد أنهي عقد الإيجار المبرم بينه وبين المطعون ضدهما الأولين (المؤجران)، ويسرى هذا الإنهاء في حق الطاعنة ولو كانت إقامتها مع زوجها المستأجر منذ بدء الإجارة لأن ذلك لا يجعل منها مستأجرة أصلية فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٦ س٤١ ص٩٩٠)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان رب الأسرة المستأجر للسكن لا يعتبر نائبا عن أفراد أسرته في التعاقد تطبيقا لمبدأ نسبية العقد إذ يبقي هو الطرف الأصيل والوحيد في التعاقد ولا يسوغ القول بأن هؤلاء المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية، والاشتراط لمصلحة الغير انحرافا عن نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار، ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم بالمسكن منذ بدء الإيجار أم بعده، وأن تمتعهم بالإقامة به هو قيام من المستأجر بالتزامات وواجبات ذات طابع خاص قابل للتغيير والتبديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجرة وكيفية استعمالها المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية، إلا أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجرا للعين، ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد باسم واحد منهم دون الباقين إذ قد تفرض بعض الظروف الأدبية أو الاجتماعية ذلك، وتكون علاقة الإيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا، ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ نسبية أثر العقد، ذلك أن الكتابة ليست شرطا لانعقاد عقد الإيجار، وأنه يجوز للمستأجر وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية حماية للمستأجر

وهو الطرف الضعيف في العقد، وأنه ليس ثمة ما يمنع في القانون من تعدد أطراف عقد الإيجار مؤجرين أو مستأجرين، وسواء كان المستأجرون من الأقارب المنصوص عليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أم كانوا غير ذلك مادام الأمر بحكمة انصراف نية المتعاقدين إلى ذلك عند التعاقد، لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد أقامت دعواها تأسيسا على أنها مستأجرة أصلية لشقة النزاع مع شقيقتها المطعون ضدها الثانية، وإن حرر العقد باسم هذه الأخيرة لأنها تكبرها، وكانت محكمة الموضوع لم تتحقق من صحة هذا الدفاع أو انتفائه والتفتت عن التعرض له مجتزئة عن ذلك بالقول بأن المطعون ضدها الثانية ليست نائبة عن الطاعنة في عقد الإيجار لأنها من الأقارب المنصوص عليهم بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى بفرض إقامتها بالعين منذ بدء الإيجار، وهو مالا يواجه دفاعها بأنها مستأجرة أصلية للعين شأنها شأن شقيقتها المطعون ضدها الثانية التي حرر العقد باسمها للاعتبار السالف بيانه، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل هذا الدفاع الذي إن صح قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى، يكون قد شابه القصور في التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٩١/١/٢٨ س٤٢ ص٣٢١)

لئن كان المالك المؤجر هو صاحب الصفة في طلب إخلاء العين المؤجرة إلا أن النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه

العين المؤجرة يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن الحق في الإجارة في هذه الحالة ينتقل بقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة، فإذا ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للباقين ممن يشغلون العين، ويحق لهؤلاء التمسك بعدم أحقيته في الانتفاع بها وعدم تعرضه لهم في انتفاعهم.

(الطعن رقم ١٥٣٠ لسنة ٥٢ق – جلسة ١٩٩١/١/٣١س٤٢ ص٣٨٠)

النص في المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – بشأن إيجار الأماكن – يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي وشارك المستأجر الأصلي آخرون في هذا النشاط سواء أكن ذلك منذ بدء الإجارة أم بعد ذلك فإن عقد الإيجار يمتد إلى هؤلاء الشركاء إذا توفي المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة، وأن أمر تحديد الغرض من استعمال العين يرجع فيه عادة إلى ما أثبت بشأن عقد إيجارها، وأي تغيير في هذا البيان لابد أن يؤثر على مركز الشريك ومصلحته ينشئ له حقا في الدفاع عنها.

المقرر – أن الادعاء بالتزوير لا يعدو أن يكون وسيلة دفاع تنصب على مستندات الدعوى يقصد به مقدمة اجتباء منفعة ومصلحة في رد دعوى الخصم ودفعها، وإذا كان هذا الادعاء ذي أثر في موضوع النزاع تعين على المحكمة أن تقضي بقبوله وتفصل فيه إما بصحة المحرر أو تزويره.

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن الشركة تعتبر شخصا معنويا بمجرد تكوينها دون حاجة للنشر عنها، غاية الأمر انه إذا أرادت الشركة أن تحتج بشخصيتها هذه على الغير ممن يتعامل معها أو على الدائنين لها فإنه يتعين استيفاء إجراءات النشر.

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن – وهو خصم في الدعوى – قد ادعي بتزوير عقد الإيجار سند الدعوى فيما تضمنه من تغيير في بياناته بجعل الغرض من استعمال العين المؤجرة قاصرا على السكني فقط دون التصريح باستعمالها مكتبا وذلك بغية الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار تفاديا من إخلائه من عين النزاع باعتباره مشاركا للمستأجر الأصلي لهذه العين قبل وفاته في شركة واقع لإنتاج وتوزيع الأفلام السينمائية اتخذت عين النزاع مقرا لها – ولم يدع أحد بصوريتها – ومن ثم يكون الادعاء بالتزوير منتجا في النزاع وجائزا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بأن قضي بعدم قبول الادعاء بالتزوير وتأييد الحكم المستأنف فيما قضي به من إخلاء عين النزاع على سند من أن الطاعن لم يكن طرفا في عقد الإيجار المدعي بتزويره وأنه لم يقدم ثمة دليل على استيفاء إجراءات نشر الشركة التي كونها مع المستأجر الأصلي حتى يحتج بشخصيتها قبل المطعون ضدهم الملاك فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢١٨٦ لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩١/٢/٦ س٤٢ ص٤١٤)

- .... لا يجوز لقاضي الموضوع أن يطرح ما يقدم إليه تقديما صحيحا من الأدلة أو الأوراق المؤثرة في الدعوى دون أن يورد في حكمه بأسباب خاصة ما يبرر هذا الإطراح لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكا أمام محكمة الموضوع بامتداد الإجارة إلى الطاعنة الثانية لإقامتها مع زوجها المستأجر الأصلي بشقة النزاع منذ بدء الإجارة وحتى تركه لها في ١٩٧٨/٤/٢٧، وحتى الآن، وإذ تمت واقعة الترك المدعي بها في ظل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي أعطت المادة ٢٩ منه الحق في امتداد الإجارة لزوجة المستأجر المقيمة معه إقامة مستقرة حتى الترك، وجاء هذا النص مطلقا دون قصره على الزوجة المصرية وحدها، ومن ثم يحكم القانون المذكور هذه الواقعة، وكانت الطاعنة قد ركنت في إثبات دفاعها المشار إليه إلى طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق والمستندات المقدمة منها، والتي ساقتها بوجه النعي فإن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بإخلاء شقة النزاع على سند من أن الطاعنة فلسطينية الجنسية ولا تتمتع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذ حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنة بامتداد الإجارة إليها، وأن إقامتها بالبلاد كفلسطينية لم تنته بعد، وهو دفاع جوهري - لو صح - قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون معيبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٣٠١ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩١/٢/٦ س٤٢ ص٤٣٢)

مفاد النص في الفقرة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن حق ورثة وشركاء - مستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي - في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاته حق لصيق بأشخاصهم مقرر لهم وحدهم - على سبيل الاستثناء - فلا يحق لغيرهم التحدي به أمام القضاء.

(الطعن رقم ١٦٨٨ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٤ س٤٢ ص٤٥٩)

لما كان المطعون ضدهم الأربعة الأول قد أقاموا دعواهم ابتداء بطلب الحكم بإخلاء الشقة محل النزاع من الطاعن وباقي المطعون ضدهم - والذين تم اختصامهم في الطعن - على سند من أن هذه الشقة كانت مؤجرة إلى مورثهم المرحوم (... ... ...) وقد انتهي عقد الإيجار بوفاته دون أن يكون أي من هؤلاء مقيما معه وقت الوفاة حتى يستمر العقد بالنسبة له وفقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان إلحاق صفة الوارث بأي من الخصوم في الدعوى لا اعتبار له إلا إذا كان المطلوب فيها حقا للتركة التي يمثلها أو التزاما عليها، وكان استمرار عقد إيجار المسكن بعد وفاة المستأجر أو تركه إياه لمن عددتهم تلك المادة لا يقوم أساسا على وراثة الأخيرين لهذا المستأجر، وإنما على توافر إقامتهم معه في العين المؤجرة لفترة تختلف باختلاف درجة قرابتهم له بصرف النظر عما إذا كانت هذه القرابة تدخلهم في عداد ورثته من عدمه فإن صفة الوارث لا يكون لها ثمة اعتبار في خصومة دعوى

الإخلاء، ومن ثم يكون اختصام المطعون ضدهم الأربعة الأول للطاعن في تلك الدعوى اختصاما له بصفته الشخصية حتى وإن ألحقوا به صفة الوارث ما دامت طلباتهم فيها لا تتعلق بتركه المورث، وتضحي الدعوى على هذا النحو موجهة إلى الطاعن بصفته الشخصية بطلب إخلاء الشقة محل التداعي الذي يقوم سببه على انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر.

(الطعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩١/٢/٢٤) س٤٢ ص٥٥٩.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن أثر العقد إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقي دون أن أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد، والنص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيه زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين" يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته.

المقرر أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والإفادة من الامتداد القانوني للعقد في مفهوم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما.

إذ كان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن المطعون ضدها الأولى زوجة للمطعون ضده الثاني المستأجر الأصلي لعين النزاع وأقامت معه بها منذ بدء الإجارة حتى تركه العين المؤجرة، ومن ثم تعتبر وفق نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي المستأجرة لها بصرف النظر عن حقيقة عقد الإيجار الصادر للطاعنة إذ أنه يصطدم بالمركز القانوني المستقر للمطعون ضدها الأولى، دون أن يقول كلمته في صحة التنازل عن عقد إيجار عين النزاع الصادر من المطعون ضده الثاني بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٠ لملاك العقار أثر ذلك على ما دعته المطعون ضدها الأولى من امتداد عقد الإيجار إليها باعتبارها زوجة للمطعون ضده الثاني وقت الترك فإنه يكون معيبا بقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٨٠٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٥ س٤٢ ص٥٥٩)

إذ كان المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد أورد بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاعدة عامة في امتداد عقود الإيجار كافة - سواء كان المستأجر مصريا أم غير مصري - فيستفيد من حق الامتداد القانوني لعقود الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالداه

المقيمون معه إقامة مستقرة قبل وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهؤلاء إلا أن مفاد النص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل على أن عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور في ١٩٨١/٧/٣١ دون أن يكون له مدة إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت قد أصبحت منتهية بقوة ذلك القانون ومنذ نفاذه، أما إذا كانت مدة إقامتهم ممتدة إلى تاريخ لاحق أو كانت عقود الإيجار الصادرة إليهم لم تبرم إلا في تاريخ تال لسريان القانون المذكور فإن هذه العقود لا تنتهي بقوة القانون إلا بانتهاء مدة إقامتهم وأنه إذا ما انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر إلى المحكمة طالبا إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبي الجنسية وأن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت.

إذ كان الثابت في الدعوى أن المطعون عليه – وهو أجنبي الجنسية – وإن امتد عقد الإيجار إليه بعد ترك والده المستأجر الأصلي العين المؤجرة في عام ١٩٧٧ وقبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلا أن إقامته بالبلاد قد انتهت في ١٩٨٣/٣/٣ ومن ثم فإن عقد الإيجار يكون قد انتهي بقوة القانون في هذا التاريخ ولا عبرة من بعد باكتساب المطعون عليه للجنسية السودانية – وأيا كان وجه الرأي فيه – أو حصوله على تصريح جديد بالإقامة إذ أن ذلك ليس من شأنه أن يعيد إلى العقد الذي انتهي بقوة القانون سريانه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا

النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩١/٣/١٣ س٤٢ ص٧٢١)

مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وأن شرط امتداد عقد إيجار المسكن إلى الزوجة مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية حتى الوفاة أو الترك.

إذ كانت الطاعنة أسست دعواها على أن المطعون ضده الثاني ترك لها شقة النزاع عام ١٩٧١ إبان قيام الزوجية وقبل انفصاله عنها عام ١٩٧٤ إلا أن الحكم المطعون فيه إذ أغفل هذا الدفاع الجوهري ولم يتناوله بالرد مع ما قد يترتب عيه من تغيير وجه الرأي لو صح وأقام قضاءه على أن المطعون ضده الثاني وأن ترك عين النزاع للطاعنة إلا أنه لم يتنازل لها عنها وكان بقاؤها فيه بعد الطلاق باعتبارها حاضنة لولديها فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٦٦٥ لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩١/٣/٢٥ س٤٢ ص٨١٠)

المقرر في فقه الحنفية – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئا من أحكام الزوجية، فهو لا يزيل الملك ولا "يرفع الحل وليس له من الأثر إلا نقص عدد الطلقات التي يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة.

لما كان ذلك وكان الثابت من محضر الصلح المؤرخ بين المطعون ضدها ومطلقها في ١٩٧٧/٧/٦ والمقدمة صورة طبق الأصل منه في حافظة الطاعنين أن طلاق المطعون ضدها الحاصل في ١٩٧٧/٧/١ بالإشهاد رقم ... كان طلقة أولى رجعية وهو مالا يجادل فيه الطاعنان، فإن المطعون ضدها وقت أن ترك مطلقها الإقامة في الشقة محل التداعي بموجب التنازل المثبت في محضر الصلح تكون مازالت في حكم زوجته لعدم انقضاء عدتها منه ومن ثم يستمر عقد الإيجار بالنسبة لها طبقا لأحكام المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما توافر في حقها شرط الإقامة وقت حصول الترك.

(الطعن رقم ٢١٤٩ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٩١/٥/٥ س٤٢ ص١٠٠١)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من أقوال الشهود وأوراق الدعوى ومستنداتها ومن إقرار بالطاعنة بتحقيقات النيابة في (...) من أن المطعون ضدها الأولى كانت تقوم في شقة النزاع في حياة والدها وبعد وفاته وانتهي إلى استمرار عقد الإيجار لصالحها عملا بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإن ما تنعي به الطاعنة في ترك المطعون ضدها شقة النزاع بعد وفاة والدها بزواجها وانتقالها إلى مسكن الزوجية لا يصح اتخاذه ليلا على اتجاه إرادتها إلى التخلي عن الشقة لأن إقامتها في مسكن الزوجية مع زوجها لا يكشف بذاته عن اتجاه رغبتها إلى إنهاء عقد الإيجار.

المقرر أن الترك المنصوص عليه في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن يقوم على عنصرين عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي، وعنصر معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيه التخلي عن العلاقة الإيجارية.

إذ كان ما تنعي به الطاعنة من ترك المطعون ضدها بصفتها شقة النزاع قبل وفاة والدها بإقامتها أثناء الحضانة بمسكن والدتها الحاضنة المطلقة لا يصح اتخاذه دليلا على اتجاه إرادتها إلى التخلي عن الشقة لأن إقامتها بمسكن الحضانة مع والدتها المطلقة تعتبر إقامة عارضة بسبب قانوني هو الحضانة – ولا يعتبر ذلك هجرا أو تركا للعين المؤجرة، فلا يحول ذلك دون استمرار عقد الإيجار لصالحها بعد وفاة مورثها وفقا لحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم يضحي النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ١٨٩٤ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩١/٥/٣٠ س٤٢ ص١٢٢٥)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الإقامة التي ترتب امتداد عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه، بحيث لا يعول على مأوي دائم وثابت سواء، وكان الزوج هو الملزم شرعا بإعداد مسكن الزوجية وعلى زوجته حق الاحتباس والقرار فيه، مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية – حقيقة أو حكما – تنفيذا لحق الاحتباس

الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية فتخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية - عن هذا المدلول. ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للمادة ٢٩ المشار إليها مهما استطالت وأيا كان مبعثها أو دواعيها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار إلى المطعون عليها - على ما خلص إليه من إقامتها مع والدها إقامة مستقرة بالعين محل النزاع وقت تركه لها رغم ما أورده بتقريراته من أنها تقيم في ذات الوقت مع زوجها مسكن الزوجية بمدينة الإسكندرية فإنه يكون خالف القانون.

(الطعن رقم ٤٧٣ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩١/٦/٥ س٤٢ ص١٣٣٤)

النص في الشق الأول من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بالنسبة للزوج والأولاد والوالدين بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع أي من المستفيدين المشار إليهم متى كانت إقامتهم بالعين مستقرة حتى تاريخ الوفاة أو الترك، ولا يحول دون امتداد العقد إلى أي منهم انقطاعه عن الإقامة بالعين لسبب عارض مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا، ويكفي أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استعمالها للاصطياف تتفق مع طبيعة الغرض من هذا التأجير لا يغير من ذلك النص في عقد الإيجار

على استعمال العين المؤجرة سكنا، لأن الإقامة الموسمية بالعين لا تعد تغييرا في وجه استعمالها كمسكن.

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في التعرف على الغرض من استئجار العين بتقدير مدى توافر الإقامة فيها التي يترتب عليها استمرار عقد الإيجار وفي تقدير أقوال الشهود حسبما يطمئن إليه وجدانها واستنباط القرائن من أية ورقة مقدمة في الدعوى ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها مأخذها من الأوراق بما يكفي لحمله.

(الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩١/٦/٩ س٤٢ ص١٣٤٠)

المقرر – أن النص في الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع قد أقر بحق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي في الاستمرار في الانتفاع بها بعد ترك الأخير لها وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار له وهو ما أقره المشرع كذلك بما نص عليه في الفقرة (جـ) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الحظر الذي أوردته على حق المستأجر في التنازل عن المكان المؤجر له بغير إذن كتابي صريح من المالك.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الدكان محل النزاع وبرفض دعوى الطاعن على سند من أن المطعون ضده الثاني قد باع

نصف المحل التجاري الكائن بالعين للطاعن بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٠/١/٢٠ ثم تنازل للمذكور عن النصف الأخر بالعقد المؤرخ ١٩٨٣/١٢/١٨ ومن عدم توافر الضرورة التي تقتضي هذا البيع بالإضافة إلى خلو الأوراق من إتباع المطعون ضده الثاني للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، هذا في حين أن الثابت من الإطلاع على صورة العقد المؤرخ ١٩٨٠/٣/٢٠ – المقدمة ضمن مستندات الطاعن أمام محكمة الاستئناف والمصدق على توقيعي طرفيه بموجب محضر التصديق رقم ١٧٠ في ١٩٨٠/٣/٣٠ أن المطعون ضده الثاني قد باع نصف محله التجاري الكائن بالدكان محل النزاع الذي يباشر فيه تجارة قطع غيار السيارات إلى الطاعن مع مشاركة الأخير له في المحل بكافة عناصره، ولما كان مؤدي العبارات الظاهرة لهذا العقد أنه قد تضمن قيام شركة بين المطعون ضده الثاني وبين الطاعن بحق النصف لكل منهما في النشاط التجاري الذي يباشره الأول في العين محل النزاع، فإن الحكم إذ خلص إلى اعتبار هذا العقد مجرد بيع بالجدك حاجبا نفسه بذلك عن بحث، ما تمسك به الطاعن أمام محكمة الاستئناف من قيام شركة حقيقية بينه وبين المطعون ضده الثاني بموجب هذا العقد تمارس النشاط التجاري الذي يزاوله الأخير فيها وهو ما قد يترتب عليه استمرار عقد الإيجار لصالحه عند ترك المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون معيبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢١٠٤ لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩١/٦/١٢ س٤٢ ص١٣٦٧)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الإقامة التي ترتب امتداد عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي التي تنصرف إليها نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول مأوي دائم وثابت سواه، وكان الزوج هو الملزم شرعا بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية – حقيقة أو حكما – تنفيذا لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية، فتخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عن هذا المدلول، ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للمادة ٢٩ المشار إليها مهما استطالت وأيا كان مبعثها أو دواعيها.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه – بامتداد عقد الإيجار للمطعون عليها الخامسة – على ما خلص إليه من أن – إقامتها – بالعين محل النزاع مع والدها – المستأجر الأصلي – حتى وفاته هي إقامة مستقرة ورتب على ذلك امتداد العقد إليها رغم ما أورده في تقريراته من أنها تقيم مع زجها بمسكن الزوجية وأن إقامتها بالعين محل النزاع كانت لرعاية والدها أثناء مرضه. فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٣٤٤ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩١/٦/١٢ س٤٢ ص١٣٧٢)

أثر العقد – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – إنما يقتصر على طرفيه والخلف العام، ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته، إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد، والنص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حقا في الاستمرار في شغل العين "يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردهم النص في استئجار العين، ولئن نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم لو أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته، ومن ثم فإنه لا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده، ومن ثم فإن الزوجة لا تعد طرفا في عقد الإيجار الصادر لمصلحة الزوج التزاما بنسبية أثره وأن حقها في الإقامة مستمد من حقه مقرونا بعلته، وهي استمرار العلاقة الزوجية بحيث إذا انفصمت انتفت العلة فلا يبقى لها من سبيل على العين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أحقية المطعون

عليها في البقاء بالعين محل النزاع رغم طلاقها من الطاعن فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩١/٦/١٩ س٤٢ ص١٣٨٠)

المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن امتداد العقد لصالح الورثة والشركاء في هذه الحالة مناطه مزاولة المستأجر الأصلي لنشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بالفعل قبل وفاته أو تركه العين دون اعتداد بالغرض من استعمال العين الثابت بعقد الإيجار ذلك أن المشرع فرق بين حالة تأجير المسكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة المشار إليها وبين حالة التأجير لأحد الأنشطة المذكورة بالفقرة الثانية منها حيث وضع المشرع قيودا على امتداد الإيجار في الحالة الأولى بعد وفاة المستأجر أو تركه العين بينما أطلق الفقرة الثانية من كل قيد وحرص على استمرار العقد لصالح الورثة عامة وشركاء المستأجر في النشاط دون تخصيص لأحد منهم الأمر الذي يفصح عن أن هذه التفرقة إنما قصد منها حماية أوجه النشاط المذكورة والقائمة بالفعل وذلك ضمانا لاستمرارها أيا كانت الظروف الخاصة بكل وارث أو شريك، بما مفاده أن العبرة في تطبيق حكم الفقرة الثانية من النص هي قيام المستأجر الأصلي بمزاولة أحد الأنشطة المبينة به في العين المؤجرة.

إذا عمد المستأجر إلى تغيير الغرض المنصوص عليه في العقد لمباشرة هذا النشاط إلى غرض مخالف بعد استلامه العين وقبل وفاته أو تركه لها

فإنه لا محل لتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال وهذا التغيير مما يجوز لكل ذي مصلحة إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية باعتباره واقعة مادية مستقلة عن العقد بما لا تعد معه مخالفة لما أثبت به كتابة.

(الطعن رقم ١١٣١ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩١/٩/١٨ س٤٢ ص١٥١١)

إذ كان الثابت أن محكمة أول درجة قد أحالت الدعوى إلى التحقيق ليثبت الطاعن أن المطعون ضده الأول قام بتأجير شقة النزاع من الباطن إلى المطعون ضده الثاني وخولت المطعون ضدهما نفس ذلك، وإذ كان حكم التحقيق هذا يتسع لإثبات أن إقامة المطعون ضده الثاني بالعين كانت تستند إلى امتداد عقد الإيجار الأصلي إليه طبقا لتشريعات إيجار الأماكن باعتبار ذلك وسيلة المطعون ضدهما في نفي واقعة التأجير من الباطن فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه بامتداد عقد إيجار شقة النزاع إلى المطعون ضده الثاني إعمالا لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن – على سند مما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدهما بالتحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة من أن المطعون ضده الثاني قد أقام بالعين مع عمه المطعون ضده الأول (المستأجر) مدة سنة سابقة على ترك المذكور لها لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٨١ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٩١/٩/٢٥ س ٤٢ ص١٥١١)

النص في المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع رغبة منه في حماية

شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان ارتآى استمرار عقد الإيجار وامتداده - في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة- لصالح زوجة وأولاده أو والديه المقيمين معه وقت الوفاة أو الترك أيا كانت مدة إقامتهم وأيا كانت بدايتها بشرط أن تستمر حتى الوفاة أو الترك والمقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في العين المؤجرة ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بها لسبب عارض طالما لم يكشف عن أنه أنهي هذه الإقامة بإرادته.

والمقر أيضا في فقه الحنفية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الطلاق الرجعي لا يغير شيئا من أحكام الزوجية فهو لا يزيل الملك ولا يرفع الحل وليس له من الأثر إلا نقص عدد الطلقات التي يملكها الزوج على زوجته ولا تزول حقوق الزوج إلا بانقضاء العدة ولا يحق للزوجة المطلقة أن تقيم في مسكن الزوجية الذي كانت تقيم فيه وحتى تنتهي عدتها شرعا.

لما كان ذلك وكان الثابت- من الحكم المطعون فيه- أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأنها كانت تقيم بالشقة محل النزاع مع زوجها المستأجر الأصلي لها إلى أن طردها منها، ثم قام بطلاقه لها بتاريخ ١٩٨٠/٣/٧ ثم توفي بتاريخ ١٩٨٠/٩/٢٠ قبل أن تنتهي عدتها منه شرعا ومن ثم فإن علاقة الزوجية مازالت قائمة حكما بينهما وقد استحقت في ميراثه باعتبارها زوجة على نحو ما هو ثابت من الحكم المقدم منها رقم ١٣١٣ لسنة ١٩٨٠ أحوال شخصية جنوب القاهرة الابتدائية المؤيد

بالاستئناف رقم ١٠٥ لسنة ٩٨ق، وقد طلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لتثبت أن عدم إقامتها بالشقة محل النزاع مع زوجها المستأجر الأصلي لها وقت وفاته كان راجعا لطرده لها منها بسبب نزاع بينهما ثم طلاقه لها رجعيا حتى توفي قبل انقضاء عدتها منه شرعا وهو دفاع جوهري لو صح لترتب عليه اعتبار انقطاعها عن الإقامة بالشقة مع زوجها منذ طرده لها حتى وفاته انقطاعا عارضا لا يحول دون استفادتها من استمرار عقد إيجارها لصالحها إعمالا لنص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة النزاع، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي برفض دعوى الطاعنة على سند من أنها تركت الإقامة بالشقة بإرادتها قبل وفاة زوجها المستأجر لها دون أن يبين سند قضائه هذا ودون أن يرد على دفاعها المشار إليه فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع وجره ذلك إلى الخطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩١/١٢/١٢ س٤٢ ص١٨١٦)

النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن استمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأحد الزوجين بعد وفاة الزوج المستأجر أو تركه إياه مقرون بعلته وهي استمرار رابطة الزوجية بين الطرفين إلى وقت حدوث الوفاة أو

الترك بحيث إذا انفصمت هذه الرابطة قبل ذلك انتفت العلة، ولا يبقى للطرف الآخر منه سبيل على العين - وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على ما ذهب إليه من استمرار إقامة والدتها مع المطعون ضده الثاني حتى تاريخ الطلاق عام ١٩٧٧ ومن ثم فإن يدها على شقة النزاع تكون بعد ذلك بلا سند ولا يكون للطاعنة بالتالي الحق في امتداد العقد إليها، دون أن يبين الحكم المصدر الذي استقى منه ذلك أو يرد على دفاع الطاعنة من أن المطعون ضده الثاني ترك شقة النزاع تركا نهائيا لوالدتها سنة ١٩٦٣ قبل طلاقها بأربعة عشر عاما واستدلالها على ذلك بقيام والدتها بسداد الأجرة واحتفاظها بالإيصالات طوال هذه المدة وحتى وفاتها سنة ١٩٨٧، رغم كون هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في تغير وجه الرأي في الدعوى مما يحول بين محكمة النقض وبين بسط رقابتها على التطبيق القانوني على وقائع الدعوى، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٤٢٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٦ س٤٢ ص١٨٣٥)

المقرر - في قضاء هذه المحكمة أن الأصل في فقه الشريعة الإسلامية جواز الشهادة بالتسامع في الزواج، إلا أن المشرع أدخل استثناء من هذا الأصل احتراما لروابط الأسرة وصيانة للحقوق الزوجية في الفقرة الرابعة من المادة ٩٩ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية بالنص على أن "لا تسمع عند الإنكار دعوى الزوجية أو الإقرار إلا إذا كانت ثابتة بوثيقة رسمية في الحوادث الواقعة من أول أغسطس سنة ١٩٣١ ولما كان دفاع

المطعون ضدها الثانية في الدعوى هو طلب استمرار عقد الإيجار الذي كان مبرما بين الطاعن – المؤجر – وبين المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – لصالحها باعتبار أنه كان زوجا لها وتقيم معه بالعين المؤجرة حتى تاريخ مغادرته البلاد، وهي دعوى متميزة عن دعوى الزوجية التي عنتها المادة ٩٩ سالفة الذكر فإن الزوجية التي هي من شرائط استمرار عقد الإيجار فلا عملا بنص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يلزم لتوافرها ثبوت الزواج بوثيقة رسمية، ولو قصد المشرع غير ذلك لنص عليه صراحة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بثبوت الرابطة الزوجية بين المطعون ضدهما في شأن استمرار عقد الإيجار لصالح المطعون ضدها الثانية إلى أقوال شاهديها بالتحقيق الذي أجرته المحكمة فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أقوال الشهود وسائر الأدلة المطروحة فيها والأخذ بما تطمئن إليه منها، ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض متى كان استخلاصها له مأخذه من الأوراق ومؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه استند في ثبوت الزوجة بين المطعون ضدهما إلى التوكيل الرسمي المقدم لمحكمة أول درجة الذي أقر فيه المطعون ضده الأول بأن المطعون ضدها الثانية زوجة، وإلى أقوال شاهدي المطعون ضدهما أمام محكمة أول درجة التي

اطمأن إليها، وإذ كان هذا الذي استند إليه واستخلصه سائغا له أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، فإن النعي في شقه الثاني لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره بغية الوصول إلى نتيجة مخالفة لما انتهت إليه مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٢٨٩ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٨ س٤٢ ص١٩٠٥)

المقرر أن الأصل في قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين ولا ينطوي بذاته على معني تخليه عنها إلى شريكه في المشروع إلا أنه إذ تخلي عن حقوقه المتولد عن عقد الإيجار إلى الغير فإن هذا الأخير يعد مستأجرا من الباطن أو متنازلا له عن الإيجار ويظل عقد الإيجار الأصلي على حاله قائما لصالح المستأجر الأصلي وحده، ولا تقوم ثمة رابطة قانونية مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي.

وأنه وإن كان من المقرر طبقا لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدني أنه إذا خلا عقد تأسيس الشركة من شرط يقضي باستمرارها على الرغم من وفاة أحد الشركاء وجب اعتبارها منحلة قانونيا بمجرد وقوع الوفاة. إلا أن هذا الحكم لا يخل بحق ورثة الشريك المتوفى وشركائه في التمسك بالامتداد القانوني لعقد إيجار العين التي استأجرها لنشاط الشركة حال قيامها وذلك إعمالا لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أنه "فإذا كان العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" وهذا النص صريح وقاطع في الدلالة على أن المشرع جعل ورثة المستأجر وشركائه بصدد الإفادة بحكمه في المنزلة سواء ولم يشترط لذلك أن يكون من بين الورثة من يزاول نشاط المستأجر. ومناط إعمال حكم هذا النص ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر وشركائه بشأن تنظيم الانتفاع بالمكان وكيفية استغلاله، فإذا ما وجد مثل هذا الاتفاق فإنه هو الذي يحكم العلاقة بين الطرفين ويستبعد تطبيق حكم النص المتقدم.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد سجل بمدوناته ما آثاره الطاعنون في دفاعهم من أن العلاقة بين مورثهم والمطعون ضده الأول ليست ناشئة عن عقد شركة وإنما مستندة إلى عقد إيجار من الباطن يخول للأخير شغل جزء من الشقة محل النزاع لممارسة مهنة المحاماة، ثم أقام قضاءه على أنه "..." وإذ كان يبين من هذه الأسباب أن الحكم المطعون فيه قد استظهر أن مورث الطاعنين والمطعون ضده الأول قد قصدا من إبرام العقد المحرر بينهما بتاريخ ١٩٨٠/٣/١٥ تكوين شركة لاستغلال مكتب المحاماة اتخذت من الشقة محل النزاع مقرا لها لتباشر نشاطها في ست غرف منها وملحقاتها طبقا لما اتفق عليه الطرفان وأن هذا العقد هو الذي يحكم العلاقة بينهما فنص بذلك ضمنيا على هذه العلاقة

ناشئة عن عقد إيجار من الباطن وكانت الأسانيد التي ساقها الحكم سائغة ومقبولة تتفق مع المعني الظاهر لعبارات العقد وتؤدي إلى سلامة ما استخلصه وصحة ما أسبغه على العقد من تكييف ولا يغير من ذلك ما ورد في اتفاق مورث الطاعنين مع المؤجر في البند الإضافي من عقد الإيجار من أن زيادة القيمة الإيجارية للشقة محل النزاع نظير السماح له بمشاركة المطعون ضده الأول في مزاولة مهنة المحاماة فيها تستند إلى قواعد التأجير من الباطن مفروشا التي يحكمها نص المادة ٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما كان هذا الوصف لا يتفق مع حقيقة الواقع وكانت العبرة في تكييف العقود هي بحقيقة معناه العاقدان منها دون تقيد بما يسبغان عليها من أوصاف غير صحيحة أو كيوف خاطئة.

(الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٢/١/١٩س٤٣.)

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "...... فإذا كانت العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال..." يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الإنهاء طالما كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم، وكان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها، والأخذ بما تطمئن إليه منها مادامت تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق بما

يكفي لحمله، وهي غير ملزمة بإجابة طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق أو ندب خبير فيها طالما أنها وجدت في أوراقها وعناصرها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها بأسباب مقبولة ... وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار إلى ورثة المستأجر الأصلي – المطعون عليهم – على ما استخلصه في حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقدير الأدلة والموازنة بينها – من أن العين أوجرت لاستخدامها مخزنا للأخشاب، وهي بذلك لازمة لمزاولة المستأجر لنشاطه الحرفي كمقاول معماري، وكان هذا الاستخلاص سائغا، ويؤدي إلى النتيجة التي خلص إليها وله أصله الثابت بالأوراق بما يكفي لحمل قضاء الحكم فلا على المحكمة إن هي رفضت إحالة الدعوى إلى التحقيق أو ندب خبير لإثبات استعمال العين المؤجرة كمخزن.

(الطعن رقم ١٦٥٤ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٢/١/٢٣ س٤٣.)

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن "........ لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ...." يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة وبالامتداد القانوني للعقد في مفهوم هذه المادة هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصوله بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما، وأن إثبات أو نفي ترك المستأجر للعين المؤجرة، وتنازله عنها لأخر، هو – وعلى ما

جرى به قضاء هذه المحكمة - من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك، متى أقامت حكمها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على أن المطعون ضده الرابع - بصفته الأصيل في عقد الإيجار - قد ترك شقة النزاع لزوجته المطعون ضدها الأولى قبل طلاقه لها الحاصل في ١٩٧٩/٧/١٨ أخذا بإقراره بالتنازل عنها الثابت التاريخ في ١٩٧٩/٥/١٥ واستدل الحكم من الخطاب المرسل منه إلى الطاعن والمؤرخ ١٩٧٩/٩/١٩ والثابت به أن عنوانه "٥٦٨ شقة ٨ جليم إسكندرية" أنه لم يكن يقيم في الشقة محل النزاع في تاريخ إرساله وأنه كان قد تركها قبل ذلك في ذات التاريخ الذي أقر فيه بتنازله عنها لزوجته، أي أن الترك قد تم حال قيام رابطة الزوجية بينهما وقبل الطلاق الحاصل في ١٩٧٩/٧/١٨ وانتهي الحكم إلى استمرار عقد الإيجار لصالح المطعون ضدها الأولى، عملا بأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان، وكانت هذه الأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق، وتؤدي إلى النتيجة التي انتهي إليها الحكم فإن النعي عليه بهذا السبب يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٩٢٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٦ س٤٣)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بترك المستأجر للعين المؤجرة له لأحد المستفيدين من حكم المادة ٢٩ من قانون إيجار

الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، هو الترك الذي يقوم على عنصرين، عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة بالعين المؤجرة على وجه نهائي. وعنصر معنوي هو نية التخلي عن العلاقة الإيجارية، فلا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا إذا انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت، مادام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة، ولم يكشف عن نيته في التخلي عنها، واستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة بعنصريه وتخليه عنها للغير. وإن كان من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق إن الاتفاق المؤرخ ١٩٧٦/٦/١٧، قد تضمن تنازل الطاعنة عن العين المؤجرة للمطعون عليه الأول إلى حين وفاته، ثم تؤول بعد ذلك للطاعنة، وكان مؤدي ذلك أن ترك الطاعنة للعين محل النزاع لم يكن بقصد هجر الإقامة فيها نهائيا، والتخلي عن العلاقة الإيجارية المتعلقة بها، وإنما كان تركا موقوتا بحياة المطعون عليه الأول، فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى ترك الطاعنة للعين تنفيذا للاتفاق المشار إليه هو الترك المقصود بالمادة ٢٩ سالفة البيان، ورتب على ذلك امتداد عقد إيجار تلك العين إلى المطعون عليه الأول فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق وأخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٢١٢ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٢/٢/١٢س٤٣)

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أن الإقامة التي يترتب عليها استمرار عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة هي الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوي دائم وثابت سواء، وكان الزوج هو الملزم شرعا بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية – حقيقة أو حكما – تنفيذا لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية فتخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عن هذا المدلول، ولا يسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للمادة ٢٩ أنفة الذكر إذ لا يتصور أن تكون لها إقامة مستقرة معتادة في مكانين في آن واحد أحدهما منزل الزوجية والآخر شقة النزاع الخاصة بوالدتها والاستفادة منها استثناء من القواعد العامة والضرورة تقدر بقدرها.

(الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٢/٣/١٢ س٤٣)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها أثارها أو في انقضائها وهو لا يسرى على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله، أما المراكز القانونية التي

تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان، فإن القانون الجديد يحكم العناصر والآثار التي تتحقق في ظله، وأنه وإن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي تم العقد في ظله إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الأخير على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز، وإذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ونص في المادة ١٧ منه على أن "تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلائها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد، وثبت إقامة غير المصري بشهادة من الجهة الإدارية المختصة، ومفاد ذلك أن عقود الإيجار الصادرة للجانب والسارية وقت نفاذ هذا القانون المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣٠ - تاريخ نشره بالجريدة الرسمية - تنتهي حتما بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم بالبلاد إعمالا للأثر الفوري لهذا القانون يستوي في حكمه المستأجرون الأجانب الأصليون أو الأقارب المقيمون معهم قبل الوفاة أو الترك والذين امتدت إليهم عقود الإيجار الأصلية تطبيقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والذي كان لا يفرق في امتداده بين المصريين وغيرهم .. لما كان ذلك وكان البين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه أورد بمدوناته أن المطعون ضدها الثانية فلسطينية

الجنسية، وأنها زوجة المستأجر الأصلي الذي ينتمي إلى ذات جنسيتها، وكانت تقيم وزوجها معها في الشقة محل النزاع منذ بدء الإيجار إلى أن توفي هذا المستأجر ثم استمرت إقامتها بعد وفاته حسبما جاء بأقوال شاهديها أمام محكمة أول درجة التي اطمأن إليها في حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، كما أبانت مدوناته عن أن المطعون ضدها الثانية مرخص لها بالإقامة في البلاد إذ أصدرت لها الحكومة وثيقة سفر بتاريخ ١٩٨٠/١/٢، باعتبارها من اللاجئين الفلسطينيين، ومنحت لها إقامة مؤقتة تنتهي في ١٩٨٤/٨/٢٠، وخلص الحكم المطعون فيه من ذلك إلى أن عقد الإيجار الأصلي قد امتد إليها فإنه يكون صحيح النتيجة قانونا ولا يعيبه من بعد خطؤه فيما ورد بأسبابه القانونية من أن امتداد هذا العقد إليها سنده حكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لإقامتها مع المستأجر الأصلي باعتبارها زوجة ابنه في الشقة محل النزاع قبل وفاته دون أن يقيم لاعتبار لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواجب التطبيق من تاريخ العمل به على عقود الإيجار الصادرة للأجانب القائمة وقت نفاذه إعمالا لأثره الفوري ومقتضي حكمه بأن امتداد عقد الإيجار للأجنبي مرهون بالترخيص له بالإقامة في البلاد، إذ لمحكمة النقض أن تصحح الأخطاء القانونية التي وقع فيها الحكم دون أن تنقضه طالما انتهي إلى نتيجة صحيحة.

(الطعن رقم ٢٩٢ لسنة ٥٤ق – جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ س٤٣)

مؤدي نص المادة الثانية من القانون المدني أن النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة يجوز إلغاؤه بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معا، وإذ كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من تقرير الامتداد القانوني لعقد الإيجار لأي من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة قد ورد عاما لا يفرق بين المصريين وغير المصريين، إلا أنه وقد صدر من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وهو في ذات مرتبة التشريع الأول – متضمنا النص في المادة ١٧ منه على أن "... تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد– وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون– يجوز للمؤجر أن يطلب إخلائها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد .. ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا". فقد دل على أن المشرع في سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكني كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب

لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - اتجه إلى تنظيم الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على نحو مغاير لما تضمنه نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانوني للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد، وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا، ومن ثم فإنه واعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالا للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام - يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار - للمطعون عليهما - الزوجة غير المصرية للمستأجر الأجنبي وابنتها منه - ورفض دعوى الإخلاء بالتطبيق للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم وفاة المستأجر الأصلي - الأجنبي الجنسية - في ١٩٨٤/٣/٢٥ - بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٦/٦ س٤٤ ص٥٥٣)

لئن كانت قوانين إيجار الأماكن قد حظرت على المستأجر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن - إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر - إلا أنها أجازت له أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة لمزاولة

نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ أن إشراكه شخصا آخر معه بالمحل الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إخلال بالحظر المانع من التنازل أو التأجير من الباطن، شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي، لأن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكون شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين، وإذ كان النص في المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "... فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو ترك العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال..." يدل على أن المشرع أقر حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها واستمرار عقد الإيجار معه، بعد ترك الأخير لها أو وفاته وذلك رعاية له وللنشاط المزاول بالعين المؤجرة، فضلا عن إقرار هذا الحق لورثة المستأجر لمزاولة ذات النشاط بأنفسهم أو الاستعانة بالغير، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على أن شركة التضامن المبرمة بين

المستأجر الأصلي والطاعن قد انتهت سنة ١٩٧٠ بوفاة الأول وأن ترك ورثة المستأجر العين للطاعن ليباشر فيها النشاط التجاري – وحده يعد تنازلا منهم عن الإيجار دون إذن من المؤجر، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٧٨ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٢/٤/٣٠ س٤٣)

لما كان مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الإقامة التي ترتب امتداد عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه، بحيث لا يعول على مأوي دائم وثابت سواه وكان الزوج هو الملزم شرط بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حتى الاحتباس والقرار فيه، مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية – حقيقة أو حكما – تنفيذا لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية فتخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عن هذا المدلول، ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا للمادة ٢٩ المشار إليها مهما استطالت وأيا كان، مبعثها أو دواعيها وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على ما خلص إليه من إقامة المطعون عليها الأولى وأولادها مع والدتها المستأجرة الأصلية إقامة مستقرة بالعين محل النزاع حتى وفاتها استنادا إلى أنه يجوز للشخص أن يكون له أكثر من موطن طبقا

للمادة ٢/٤٠ من القانون المدني وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنة القائم على أن للمطعون عليها الأولى وأولادها إقامة بمسكن الزوجية الذي أعده زوجها بما ينفي إقامتهم إقامة مستقرة في غير هذا المسكن وهو دفاع جوهري قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى ذلك أن مدلول الوطن في معني المادة ٤٠ من القانون المدني يغاير مدلول الإقامة في معني المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو ما يشوب الحكم بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧٥٩ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٩٢/٤/٢٢ س٤٣)

النص في الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال. وفي جميع الأحوال يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ..." يدل على أن المشرع أجاز لمستأجر العين أن يشترك معه آخر أو أكثر في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم دون أن ينطوي هذا بذاته على معني تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها، فإذا ما كان عقد الشركة حقيقيا كان للشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين الحق في الاستمرار في الانتفاع بها بعد ترك الأخير لها ويستمر عقد إيجارها لصالحه حرصا من المشرع على استمرار النشاط المالي دون تطلب أي شرط آخر

لإعمال حكم هذا النص، لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن الطاعن الأول - مستأجر عين النزاع - قد أشرك معه الطاعن الثاني وآخر في النشاط التجاري الذي يزاوله بها ثم تركها له يستمر عقد إيجارها لصالحه ولا يعد ذلك من قبيل التنازل عن عقد الإيجار المنهي عنه بمقتضى المادة ١٨ جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ولا يغير من ذلك أن يكون ترك المستأجر للعين قد صاحبه ترك مقومات المحل التجاري لشريكه - المطعون ضده الثاني - مقابل نصيبه في الشركة التي جمعهما في مزاولة ذلك النشاط، بل إن ذلك يؤكد استمرار مزاولة ذلك النشاط بعد ترك المستأجر عين النزاع، وهو ما هدف المشرع إلى تحقيقه من إيراد النص المذكور.

(الطعن رقم ١١٠٢ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥ س٤٣)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما تقضي به المادة ٢/٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال " وهو نص مستحدث لم يكن له مثيل في تشريعات إيجار الأماكن السابقة ومن ثم فلا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على العمل به في ١٩٧٧/٩/٩.

المراكز القانونية التي نشأت واكتملت في ظل القانون القديم تخضع لأحكامه من حيث آثارها وانقضائها والعبرة في ذلك هي بوقت حصول

الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثاني ولئن أقام دعواه رقم .... مدني كلي الجيزة بعد سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مدعيا أحقيته في استمرار الإيجار لصالحه بعد أن ترك له المستأجر الأصلي - المطعون ضده الأول- العين المؤجرة محل النزاع باعتباره شريكا له فيها إلا أن الواقعة المنشئة لهذا الحق الذي يدعيه واكتمال المركز القانوني له وهو مشاركة المستأجر الأصلي في النشاط القائم بالعين ثم ترك الأخير العين المؤجرة له قد تمت بإقراره في سنة ١٩٧٤ قبل العمل بأحكام القانون المذكور، وإذ خلت التشريعات السابقة لإيجار الأماكن من نص يخول للشريك في العين المؤجرة لمزاولة أحد الأنشطة المشار إليها الحق في البقاء بالعين باستمرار الإجارة لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه لها فإن الحكم المطعون فيه إذ أعمل حكم ذلك النص المستحدث على واقعة الدعوى يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٣٥ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٧) س٤٣.

النص في المادة ٢/٢٩، ٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي وشارك المستأجر الأصلي آخرون في هذا النشاط سواء أكان ذلك منذ بدء الإجارة أم بعد ذلك فإن عقد الإيجار يمتد إلى هؤلاء الشركاء إذا توفي المستأجر

الأصلي أو ترك العين المؤجرة حتى ولو كان عقد الإيجار يتضمن شرطا يخالف ذلك. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض تحرير عقد إيجار للطاعن عن عين النزاع على سند من أن تخارج المستأجر الأصلي لها من الشركة القائمة فيها وصيرورتها ملكا للطاعن تقوم به إحدى صور الترك التي تجيز للمؤجر طلب إخلائها مع أن هذا التخارج ما هو إلا ترك للعين للشريك الذي سيستمر في مزاولة النشاط التجاري وهو ما يتحقق به قصد المشرع من امتداد عقد الإيجار إليه وفق صريح نص المادة ٢٩ سالفة الذكر فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٠٣ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٨) س٤٣.

المقرر – في قضاء هذه المحكمة أن أثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام وأن عقد إيجار المسكن وإن كان له طابع عائلي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو الطرف الأصيل في العقد، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية أو انحرافا عن القاعدة العامة في نسبية آثار العقد، فهؤلاء ليسوا أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بدء الإيجار أو بعده، وإنما تأتي إقامتهم بالعين المؤجرة قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل ومتعلقة به هو ولا شأن للمؤجر بها،

وكـان تضـمين عقـد الإيجـار مـن أن العـين المـؤجرة مخصصـة لسـكني المستأجر وأسرته ما هو إلا ترديد للقاعدة القانونية المتقدمة وتأكيداً لها، وكـان شـرط امتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمقابلة للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين أن تكون لهم إقامة مستقرة بالعين المؤجرة قبل الوفاة أو الترك، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الإخلاء على ما خلص إليه من أن المطعون عليهم كانوا يترددون على المسكن محل النزاع للإقامة مع والدهم وما تضمنه عقد الإيجار أن الغرض من التأجير استعمال العين لسكني المستأجر-والد المطعون عليهم-ولعائلته ورتب على ذلك اعتبار المطعون عليهم مستأجرين أصليين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٨٢٧ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٩٢/٧/١) س٤٣.

المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار إليهم بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حقا في البقاء رغم ترك المستأجر الأصلي العين أو وفاته تستلزم حصص المشاركة السكنية منذ بدء الإجارة، ويقصد بتلك المشاركة الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية القيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوي دائم وثابت سواه، ومتى كان هذا الوصف لا يصدق إلا على المكان المعد

للسكني فلازم ذلك أن حكم المشاركة السكنية لا ينصرف إلى سواه من الأماكن الأخرى المعدة لغير أغراض السكني لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن أجر المحل موضوع النزاع للمطعون ضده الأول بقصد استعماله في نشاطه التجاري، وأقام دعواه بطلب الإخلاء على سند من تأجيره من باطنه للمطعون ضده الثاني دون تصريح كتابي منه، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده من أن "....." وإذ كان البين من هذه الأسباب أن الحكم المطعون فيه طبق حكم المشاركة السكنية على عين النزاع المؤجرة لغير أغراض السكني مما لا يجوز فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٢/٧/١٩) س٤٣.

الانتفاع باستمرار عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ – الذي تخضع له واقعة النزاع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يقتصر على الأشخاص الذين كانوا يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولو كانوا من غير الورثة، ويقصد بالإقامة في هذا المعني الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل هذا المسكن مراحه ومغداه، بحيث لا يعول على مأوي دائم وثابت سواء، وأن الفصل في كون الإقامة مستقرة أم لا هو من مطلق سلطة قاضي الموضوع دون معقب متى أقام قضاءه على أسباب سائغة .. وإعمالا لتلك القواعد، يستمر عقد الإيجار – إلى المقيمين إقامة دائمة مع المستأجر قبل وفاته، ولا يحق لأحدهم بأن ينفرد بالإقامة

بالعين المؤجرة، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد، ومن ثم فلا يحق للمؤجر أن يخلع على أحدهم دون الباقين صفة المستأجر للمكان المؤجر كله، وإلا عد ذلك إيجارا ثانيا، وهو باطل بطلانا مطلقا إعمالا لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وتقابلها المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - بحسبان أن - استمرار عقد إيجار المستأجر الأصلي للمقيمين معه من مسائل النظام العام وتحرير عقد إيجار لهم لا يعتبر عقدا جديدا يؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون الأخير في هذا الشأن .. لما كان ذلك، وكانت محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى - قد انتهت إلى أن عين النزاع كانت مؤجرة لوالدة الطرفين، وتوفيت في ظل أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وأنهما كانا يقيمان بعين النزاع معها قبيل الوفاة إقامة مستقرة دون انقطاع، وظلا يساكنان بعضهما في شقة النزاع بعد وفاتها، ورتبت على ذلك أن انفراد الطاعن بعقد إيجار مستقل مؤرخ ١٩٥٧/١/١، لا يخول له سلطة الاستئثار بالعين وحده، ولا يسلب المطعون ضده حقه في استمرار عقد الإيجار إليه بموجب مزية الامتداد القانوني التي خولها القانون لهما معا، ولا يسوغ للطاعن طلب الإخلاء، وكانت أسبابها في هذا الخصوص سائغة وتكفي لحمل قضائها وتؤدي إلى النتيجة الصحيحة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٢) س٤٣.

النسب يثبت بالإقرار وهو بعد الإقرار به لا يحتمل النفي لأن النفي يكون إنكارا بعد الإقرار فلا يسمع، فالإقرار بأصل النسب يثبت من غير حاجة إلى بيان سبب النسب من زواج أو اتصال بشبهة لأن الإنسان له ولاية على نفسه وليس في إقراره تحميل النسب على الغير، ومن ثم يثبت النسب بالإقرار متى توافرت الشروط المعتبرة لصحته، وهو مقرر شرعا لصالح مجهول النسب أو اللقيط ومصلحة أي منهما محققة في ثبوت نسبة فيقبل الإقرار به بغير حاجة إلى بينة عليه، ويشترط للإقرار بالبنوة أن يكون المقرر له مجهول النسب، فإن كان نسبة ثابتا من أب معروف لا يثبت نسبه لآخر، وأن يكون المقر له ممن يولد مثله لمثل المقر وأن يصدقه المقر في إقراره إن كان مميزا وألا يقول المقر أن الولد ابنه من الزنا وأما الدعوى بما يتفرغ على أصل النسب أي فيها تحميل النسب على الغير فلا تسمع إلا إذا كانت ضمن حق آخر كأن يقر أن فلانا أخوه أو عمه فيشترط لإثبات النسب من المقر عليه تحقق أحد أمرين البينة أو تصديق المقر عليه، وثبوت النسب بالزواج الصحيح وما يلحق بالإقرار أو الدعوى متى توافرت شروطه أمر آخر غير التبني والذي يقصد به استلحاق شخص معروف النسب أو مجهول مع التصريح بأن يتخذه ولدا مع أنه ليس بولد حقيقي فلا يثبت به أبوه ولا بنوه ولا يترتب عليه أي حق من الحقوق الثابتة بين الأبناء والآباء ويعد حراما وباطلا في الشريعة الإسلامية ولا يترتب عليه أي حكم من الأحكام الشرعية الثابتة إذ أن الإسلام قضي على الادعاء، والتبني الذي عرفته الجاهلية فقال الله في

كتابه العزيز في سورة الأحزاب : (وما جعل أدعياءكم أبناءكم ذلكم قولكم بأفواهكم والله يقول الحق وهو يهدي السبيل) وأمر سبحانه وتعالي بنسبة الأبناء إلى آبائهم إن عرفوا فإن لم يعرفوا لواحد منهم أب دعا أخا في الدين أو مولي إذ قال سبحانه وتعالي : (أدعوهم لآبائهم هو أقسط عند الله فإن لم تعلموا آباءهم فإخوانكم في الدين ومواليكم) .. ولما كانت مسائل الأحوال الشخصية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي مجموعة متميزة من الصفات الطبيعية أو العائلية للشخص والتي رتب القانون عليها أثرا في حياته الاجتماعية لكونه إنسانا ذكرا أو أنثي وكونه زوجا أو أرملا أو مطلقا وكونه أبا أو أبنا وكونه كامل الأهلية أو ناقصها لصغر سنه أو عته أو جنون باعتبار أنها تقوم على تقرير مراكز قانونية أو حالات أو صفات معينة يرتب عليها القانون أثرا في حياة الأشخاص الاجتماعية، ومن ثم فقد أحاطها المشرع بإجراءات وضمانات خاصة من بينها وجوب تمثيل النيابة العامة فيها بوصفها نائبة عن المجتمع، وبالتالي فإن الأحكام الصادرة فيها تكون لها بهذه المثابة حجية مطلقة قبل الكافة، ولما كان الواقع في الدعوى أن الطاعنة أقامت دعواها استنادا إلى أنها ابنة المستأجر الأصلي المرحوم (.......) من زوجته المرحومة السيدة (..............) عن طريق الإقرار بالنسب ولم تقدم للمحكمة هذا الإقرار بل كنت في إثبات نسبها إلى إقرار غير مؤرخ - صادر من السيدتين (....... و.......) يقران فيه أنها ابنة شقيقتهم (..........) بالتبني، وكان الثابت من تحقيق الوفاة والوراثة رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٧٣ عابدين -

وهـو حجـة في هـذا الخصـوص مـا لم يصـدر حكـم علـى خلافـه – أن المرحوم (..........) قد توفي بتاريخ ١٩٧٤/٤/١١، وانحصر أرثـه الشرعي في زوجته السيدة (..........) وفي شقيقته وولدى عم شقيق، ولم يرد بـه اسم الطاعنة ضمن ورثته، كما أن الثابت من عقد زواج الطاعنة أن اسمها (........) ابنة (....) ومن ثم فإنها تكـون منسـوبة لغير المستأجر الأصلي أو زوجتـه، ولم تنصرف أقـوال شـاهدي الطاعنـة إلى أنهـا ابنـة للمسـتأجر الأصلي أو زوجتـه، ولم تنصرف أقـوال شـاهدي الطاعنـة إلى أنهـا ابنـة للمستأجر الأصلي أو زوجته إنما انصرفت إلى أنهما قاما بتربيتها بطريـق التبني، وإذ كان ذلك فإن الدعوى بحسب الواقع المطروح فيها ليست مـن دعـاوى النسب التي يرتب عليها القـانون أثر ويتعين تمثيـل النيابـة العامـة فيهـا، وإنمـا تتعلـق بواقعـة التبني وتعد حرامـا وبـاطلا في الشريعة الإسلامية ولا يترتب عليها أي حكم مـن الأحكـام الشرعية، ويكـون النعي علـى الحكـم بـالبطلان لعدم تمثيـل النيابـة العامـة في الدعوى علـى غير أساس.

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ – المقابلـة الأولى ٢١ مـن القـانون رقـم ٥٢ سـنة ١٩٦٩ – علـى أن ".... لا ينتهـي عقـد إيجـار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك" وكان الأصل في قواعد التفسير أن المشرع إذا أورد مصطلحا معينا في نص ما لمعني معين وجـب صرفه لهذا المعني في كـل نـص آخر يرد فيه توحيدا للغة

القانون ومنعا للبس في فهمه والإبهام في حكمه وتحريا لوضوح خطابه للكافة، وعلى ذلك فالمقصود بأولاد المستأجر الذين يفيدون من استمرار العقد الأبناء الحقيقيون الذين ينسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح وما يلحق به أو الإقرار بالنسب دون التبني الذي يعتبر حراما وباطلا في الشريعة الإسلامية على ما سلف، ومن ثم فإن لفظ الأولاد في نص المادة ٢٩ سالفة الذكر تنصرف إلى الأولاد الشرعيين ذكروا أو إناثا أيا كان عددهم أو سنهم طالما كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ولا يتسع هذا اللفظ ليشمل الأولاد بالتبني فلا يسرى حكم المادة ٢٩ سالفة الذكر عليهم لأن قصد المشرع واضح الدلالة على أن المقصود به الأولاد الحقيقيون وهم الأولاد الشرعيون دون سواهم، ومن ثم لا تستفيد الطاعنة من شقة النزاع باعتبارها ابنة بالتبني للمستأجر الأصلي على فرض صحته.
(الطعن رقم ٧٥٣ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٢/١١/٥).

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أنه إذ كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من امتداد عقد إيجار المسكن للمستفيدين المشار إليهم بها حالة وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، قد جاء عاما لا يفرق بين المصريين وغير المصريين، فإنه وقد صدر من بعده – القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وهو في ذاته مرتبه التشريع الأول متضمنا النص في المادة ١٧ منه على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد، ومع

ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا، فقد قصد المشرع أن يقصر استمرار عقد الإيجار على حالة الزوجة المصرية للأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا، ومن ثم يتعين قصر امتداد العقد على من ذكروا صراحة بالنص دون غيرهم وبالشروط المحددة به، وبالتالي فلا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد كالوالدين والأخوة وزوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية، أيا كان تاريخ ترك المستأجر للعين أو وفاته أو تاريخ مغادرته البلاد طالما أنها حالة لاحقة للعمل بالقانون المذكور، ولو قصد المشرع استمرار عقد الإيجار لغير الزوجة المصرية وأولادها لنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ذلك صراحة، أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوج والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو الترك، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى أن عقد إيجار- المستأجرة الأجنبية - للشقة محل النزاع لا ينتهي بوفاتها بل يمتد إلى زوجها - المطعون ضده- المصري الجنسية، في حين أن نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قصر امتداده عقد الإيجار صراحة على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد دون غيرهم، ولا مجال للالتجاء

لقواعد التفسير أو البحث عن حكمة النص أو الدافع لإصداره متى كان النص صريحا واضح الدلالة في عباراته، كما أن القياس على الاستثناء أمر غير جائز وفقا للأصول العامة في التفسير، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ س٤٤ ص٦٢٠.)

إذ كان البين من عقد الشركة المؤرخ ١٩٧٧/٤/٢ أن المطعون ضدها الثانية-المستأجرة للعين محل النزاع-لم تدخل ضمن حصتها في الشركة الحق في إجارة العين ومن ثم فإنه لا يجدي الطاعن التحدي بأنه شريك للمطعون ضدها في الصيدلية التي تباشر نشاطها في العين المؤجرة محل النزاع، إذ أن قيام تلك الشركة لا يعني بطريق اللزوم تخلي المستأجرة عن العين للشركة بل يظل عقد الإيجار على حاله لصالحها وحدها باعتبارها المستأجرة لها طالما أنه لم يثبت تخليها عن حقوقها المتولدة عن ذلك العقد أو تركها العين لشريكها بما قد يتوافر معه شرائط تطبيق نص المادة ٢/٢٩-٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد طبق صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٣٧٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢٧ س٤٤ ص٣٢٥)

النص في الفترة الأولى من المادة ٢٩، الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه لا يكفي للحكم بإلزام المؤجر بتحرير عقد الإيجار لمن له حق

الاستمرار في شغل العين مجرد ثبوت إقامته إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي عند الوفاة أو الترك، وإنما يجب أيضا ألا يكون محتجزا في ذات البلد مسكنا آخر بغير مقتض.

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا في دفاعهما بأن المطعون ضده الأول يستأجر شقة أخرى برقم ..... بالعقار رقم .... شارع .... بمدينة نصر تقيم معه فيها المطعون ضدها الثانية، وقدما للتدليل على ذلك الشهادة الرسمية من مصلحة الضرائب العقارية، وإيصال سداد قيمة استهلاك كهرباء باسم المطعون ضده الأول يفيد أن ذلك، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتمكين المطعون ضدهما الأول والثانية من العين محل النزاع على سند مما استخلصه من ثبوت إقامتهما بها إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي عند وفاته وإنما لم يتخليا عنها نهائيا، ولم يعالج الدعوى على ضوء ما تمسك به الطاعنان في دفاعهما من احتجاز المطعون ضدهما المذكورين لسكني آخر في ذات البلد دون مقتض واشترط للبت في واقعة الاحتجاز أن تكون حيازة المسكنين بدون مقتض، قد استقرت ابتداء لمن امتد إليه عقد إيجار المستأجر الأصلي تطبيقا لنص الفقرة الأولى، من المادة ٢/٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليتمكن من اختيار أحد المسكنين، وهذا الشرط الذي افترضه الحكم يفتقر إلى سنده القانوني، وجاء على خلاف حكم هذا النص الذي يستمد المستفيد منه حقه في الامتداد القانوني لعقد المستأجر الأصلي للمسكن بالشروط التي قررها – وليس من حيازة المستفيد

المنفردة لـه ابتـداء- والـذي يستلزم ألا يترتـب علـى تطبيقـه صيرورة المستفيد محتجزا أكثر مـن سكن في البلد الواحـد دون مقتض وإلا كـان مخالفا للحظر المنصوص عليه بالمادة ٨ من هذا القانون ويقع تحت طائلة العقاب، وإنهاء عقد إيجار السكن المحتجز بالمخالفة إعمالا لنص المادة ٧٦ منه.

إذ كان حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتض متعلقا بالنظـام العـام فـلازم ذلك أنـه يجـب علـى محكمـة الموضـوع عنـد نظـر المنازعة المطروحة بشأنه في دعوى امتداد عقد إيجار السكن للمستفيد تطبيقـا لـنص الفقـرة الأولى مـن المـادة ٢٩ سـالفة البيـان أن تتثبـت مـن الواقع المطروح عليها من أن حكمها بامتداد عقد الإيجار الأصلي له لا يترتب عليه في ذات الوقت احتجازه لمسكن بالمخالفة لنص المادة ٨ أنفة الذكر.

(الطعن رقم ٢٢٥١ لسنة ٥١ق – جلسة ١٩٩٣/٢/٧ س٤٤ ص٥١٧)

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمـة – أن لعقد إيجار السكن طابعا عائليا وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم في المسكن بمفرده، وإنما ليضم إليه أفراد أسرته، ومن يتراءى لـه إيـواءهم بـه، وأن المسـاكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء فيه بـالرغم مـن ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصـول المشاركة السكنية للمنتفع منذ بـدء الإجارة، وبقصد تلك المشاركة الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا السكن مراحه ومغداه بحيث لا يعـول علـى

مأوي دائم دائمت سواء، وما لم تنقطع إقامة المشارك بالعين فإنه يحق له بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد والانتفاع بها بعد ترك المستأجر الأصلي لها أو وفاته، ولا يحول دون ذلك خلو عقد الإيجار من تقرير ذلك الحق للمساكن وتستقل محكمة الموضوع بتقدير حصول المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع تستخلصها المحكمة مما تطمئن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة، لما كان ذلك وكان الطاعن قد أقام الدعوى بطلب الحكم بتمكينه من الإقامة والانتفاع بالشقة محل النزاع وإلزام المطعون ضده الثاني بتحرير عقد إيجار له عنها كما تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه يساكن جدته لأمه – المستأجرة الأصلية– منذ بدء الإيجار حتى وفاتها، ولم يتخل عن إقامته بهذه الشقة وأن هذه المساكنة تخول له حق البقاء فيها بعد وفاة الأخيرة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قضي بتأييد الحكم المستأنف برفض دعوى الطاعن تأسيسا على أن المستأجرة الأصلية لبنانية الجنسية وأن الأوراق قد خلت من دليل يثبت حصولها على الجنسية المصرية، وأن الطاعن قريبها من الدرجة الثانية فلا يفيد من القاعدة العامة الواردة بالمادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بامتداد عقد الإيجار الشقة موضوع النزاع المؤرخ ١٩٧٤/١/١، وينتهي هذا العقد بوفاتها بقوة القانون حسبما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واستطرد إلى القول بأنه لا محل لبحث ما إذا كان المستأنف الطاعن – يساكن جدته المستأجرة

الأصلية قبل وفاتها واستمر شاغلا الشقة بعد هذه الوفاة لأن محل ذلك إنما يكون عند امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا فيما تنص عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وواقع الحال أن العقد لا يمتد على ما تقدم بيانه..." وكان هذا الذي خلص إليه الحكم قد بني على فهم خاطئ للواقع في الدعوى ظن فيه أن الأخير يستند في طلب تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة وتحرير عقد إيجار له عنها إلى نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يستمد منه المستفيد من أقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة وقت الوفاة أو الترك حقه في امتداد عقد الإيجار إليه مع مراعاة حكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إنهاء عقود إيجار الأجانب بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد، في حين أن واقع الحال في الدعوى ومقصوده من دفاعه فيها بحسب حقيقته ومرماه يدل على أن الأخير يؤسس مطلبه البقاء بالعين المؤجرة على حكم المشاركة السكنية لجدته المستأجرة للعين منذ بدء الإيجار حتى وفاتها، مما يخوله - حال ثبوت هذه المشاركة-الحق في البقاء بها بعد وفاتها باعتباره مستأجرا أصليا، ومصدر هذا الحق-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-هو العقد اعتبارا بأنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجرا للعين، ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد باسم أحدهم دون الباقين إذ قد تفرض لبعض الظروف الأدبية والاجتماعية

ذلك، وتكون علاقة الإيجار في حقيقتهما قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعا ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بمبدأ نسبية أثر العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بناء على ذلك الفهم الخاطئ فإنه يكون مشوبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه مما حجبه عن بحث دفاع الطاعن الجوهري بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٢٦ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٤/٣/١٩٩٣).

إذ كان الثابت من الأوراق أن الحكم الصادر في الدعوى رقم .... مدني جنوب القاهرة المرفوعة من ورثة المطعون ضده الأول ...... والمطعون ضدها الثانية بطلب إخلاء الطاعنة من الشقة محل النزاع لانتهاء العقد بوفاة والدها المستأجر الأصلي، وفي الدعوى الفرعية المرفوعة من الأخيرة بإلزامهما بتحرير عقد إيجار لها عنها تأسيسا على ثبوت إقامتها بهذه الشقة مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته مما يعطيها حق امتداد عقد الإيجار إليها تطبيقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وقد صدر هذا الحكم نهائيا إذ تأيد في الاستئناف رقم .... لسنة ١٠٤ قضائية القاهرة، ومن ثم فإنه يكون قد حسم النزاع بين الطرفين في شأن استمرار إقامة الطاعنة بالشقة محل النزاع وامتداد عقد إيجارها إليها بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي، وأنها أصبحت بعد وفاته المستأجرة لها في العلاقة الإيجارية القائمة مع المطعون ضدهما المؤجرين لها، إذا ومتى كان هذا الحكم قد حاز قوة الأمر المقضي فإذا

يمتنع على الخصوم في الدعوى التي صدر فيها - وخلفائهم - العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها بأي دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع، لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضي للمطعون ضدهما بإخلاء الطاعنة من شقة النزاع لانتهاء عقد إيجار المستأجر الأصلي الأجنبي بانتهاء إقامته بوفاته وعدم امتداد هذا العقد إليها فإنه يكون قد أعاد البحث في مسألة امتداد هذا العقد إلى الطاعنة وأحقيتها في شغلها كمستأجرة لها بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي، وهي بعينها ذات المسألة التي فصل فيها الحكم النهائي السابق أنف البيان وناقضه فيها فخالف بذلك القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٤/٣/١٩٩٣) س٤٤ ص٨٣٥.

تنص الفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد "وكان هذا النص صريحا قاطعا في الدلالة على أن المشرع قد وضع قاعدة آمرة لمواجهة حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي قرر فيها عدم انتهاء الإيجار وامتداده لصالح جميع ورثته وشركائه دون أن يشترط أن يكون من

هؤلاء الورثة من يزاول نشاط المستأجر الأصلي حال حياته أو بعد وفاته والتزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في امتداد العقد كما شرع التضامن فيما بين هؤلاء في الالتزامات الناشئة عن العقد لمصلحة المؤجر، وكانت هذه القاعدة الآمرة متعلقة بالنظام العام فيجب الالتزام بها وعدم الخروج عليها أو الاتفاق على ما يخالفها، وترتيبا على ذلك فإنه لا يجوز لأحد ورثة المستأجر طلب إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار له عن العين المؤجرة دون بقية الورثة المستفيدين من حكم الامتداد القانوني لعقد الإيجار تطبيقا لنص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بغير رضاهم، فإن سلك الوارث في طلبه هذا المسلك عن طريق الدعوى فإنه يكون قد خالف القاعدة الآمرة سالفة البيان، كما يكون قد افتأت على حكم التضامن الذي استنه المشرع لمصلحة المؤجر مما يوفر لهذا الأخير مصلحة يقرها القانون في دفع دعوى الوارث بذلك.

(الطعن رقم ٢٠ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٣/٤/١١) س٤٤ ص٥٥.

ولئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقيمين مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في حالتي الوفاة أو الترك لا يعتبرون معه مستأجرين أصليين للعين فلا تترتب في ذمتهم خلال مشاركتهم له في العين أية التزامات قبل المؤجر بل يبقى المستأجر هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر حتى إذا ما أخل بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصام المقيمين معه، ويكون الحكم

الصادر ضده في هذه الحالة حجة عليه لا عليهم، إلا أنه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيما معه فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي حلت محلها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية كما يلتزمون بالتضامن فيما بينهم بكافة الالتزامات المترتبة عليها بما يستوجب اختصامهم عند مقاضاتهم بشأنها، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر ويصبح بالتالي خارجا عن العلاقة الإيجارية بحيث لا يجوز مطالبته أو اختصامه في شأنها وإلا كانت المطالبة غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة، وكان الحكم الصادر ضده غير ذي حجية على المقيمين فيها ولو أضحي نهائيا ولا يكون له بالتالي أي أثر على قيام حقهم في العين وبقاء علاقتهم الإيجارية عنها .. "وإذ كان مؤدي ما سلف أن الحكم المطعون فيه لم يتناول دفاع الطاعنين بحقهما في الإقامة بعين النزاع استنادا إلى نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما لم يتناول المستندات المقدمة منهما بأي بيان مفغلا بحثها مع مالهما من أثر في الفصل في الدعوى يكون بذلك قد حجب نفسه عن الوقوف على حقيقة الواقع في الدعوى والوارد بذلك الدفاع، وتلك المستندات من أن إقامة الطاعنين بعين النزاع لمدة تزيد على السنة السابقة على ترك المطعون ضده الثاني لها واستقراره بمدينة السويس مما تنحسر عنه صفته في الدعوى ويضحي التكليف بالوفاء بالأجرة دون توجيه هذا التكليف

إلى شاغلي عين النزاع -الطاعنين- قد وجه إلى غير ذي صفة ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب وقد جره هذا القصور إلى الخطأ في تطبيق القانون ذلك أنه اعتبر مجرد توجيه إنذار التكليف بالوفاء للمطعون ضده الثاني باعتباره المستأجر لعين النزاع كاف لقبول دعوى الإخلاء دون أن يفطن للوقوف على ما إذا كانت دعوى الإخلاء قد رفعت قبل ترك المستأجر الأصلي للعين المقيمين معه أو بعد حصول هذا الترك مع اختلاف الحكم في الحالتين إذ بينما يصح ما قرره الحكم في الحالة الأولى فإنه لا يصح في الحالة الثانية لأنه يترتب على ترك المستأجر للعين إخراجه من العلاقة الإيجارية وإحلال المقيمين معه محله فيها واعتبارهما بذلك المستأجرين للعين المؤجرة مما يتعين معه على المؤجرة - المطعون ضدها الأولى - مطالبتهما دون المستأجر التارك بأي من الالتزامات المترتبة عليها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك دون أن يعمل هذه التفرقة بين الحالتين السابقتين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٨٨٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) س٤٤ ص١٣٥.

لئن كان استخلاص ثبوت قيام العلاقة الإيجارية وانتقالها وإسباغ وصف المتعاقد فيها- والذي ينصرف إلى من يفصح مع إرادة أخرى على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو زواله في هذه الرابطة -من عدمه، هو من إطلاقات محكمة الموضوع التي تستقل بتقديرها بما لها من سلطة تامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات

والاتفاقات المقدمة فيها وتفسيرها واستخلاص ما تقتنع به وتطمئن إليه منها إلا أن شرط ذلك أن يكون ما استخلصته وأخذت به سائغا، له مأخذه الصحيح من الأوراق غير مخالف للثابت بها ولا خروج فيه على المعنى الظاهر للاتفاقات، وأن يكون مؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها.

أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في حكمها على فهم حصلته مخالفا لما هو ثابت في أوراق الدعوى أو إذا لم يكن هناك لزوم منطقي بين ما انتهت إليه في قضائها، وبين ما ثبت لديها من وقائع لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بدفاعهما أمام محكمة الموضوع باستئجار الطاعن الأول العين محل النزاع، وإقامة الطاعنة الثانية شقيقته معه فيها، وقدما تأييدا لدفاعهما صورة ضوئية لعقد إيجار مؤرخ ١٩٦٦/٣/١ موقعا عليه من الطاعن أسفل عبارة الطرف الثاني-المستأجر-وخمس إيصالات وذيل كل منها بتوقيع منسوب للمطعون ضده، الأول تفيد استلامه قيمة إيجار العين محل النزاع من الطاعن الأول عن الأشهر أبريل ومايو وسبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٦٨ ومارس وأبريل سنة ١٩٧٠ وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض هذا الدفاع على ما أورده بمدوناته، من أن الثابت من مطالعة عقد إيجار العين موضوع النزاع أن مستأجر تلك العين المرحوم ..... وحده دون أن يشاركه فيها أو في ذلك العقد مستأجر آخر ولا يقدح في ذلك كون هذا المستأجر قد وقع بجوار عبارة الطرف الثاني، وليس أسفلها كما فعل نجله

.. المستأنف ضده الثالث (الطاعن الأول) والذي لا ترى له هذه المحكمة من دور في هذا العقد إلا باعتباره مجرد شاهد عليه والقول بغير ذلك لا يتسق مع ديباجة العقد من ناحية والطابع العائلي له من ناحية أخرى ذلك أن المستأجر لا يتعاقد بمقتضاه ليقيم في المسكن بمفرده، وإنما ليضم إليه فيه أفراد أسرته ليساكنوه فيه مما يفسر امتداد العقد بحكم القانون وبقائه قائما بعد وفاة المستأجر لصالح زوجة وأولاده ممن كانوا يقيمون معه إقامة مستمرة حتى تاريخ الوفاة وهو الشرط الوحيد الذي اشترطه المشرع بالنسبة لهذه الطائفة، وعلى ما هو مستفاد من نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبالتالي لم يكن الأب وهو يبرم عقد إيجار عين النزاع بحاجة إلى أن يشرك معه نجله المستأنف ضده الثالث ليكون مستأجرا ثانيا بنص العقد، الأمر الذي يستقر معه في يقين هذه المحكمة أن توقيع المستأنف ضده الثالث على عقد الإيجار، إنما كان باعتباره مجرد شاهد عليه، وليس كمستأجر مع والده ما ذهب إلى ذلك الحكم المستأنف، ولا يغير من هذا النظر سداد المستأنف ضده الثالث لأجرة العين لبضعة أشهر، وحصوله على إيصالات بهذا السداد تحمل اسمه لأنه يمكن للابن الحصول على هذه الإيصالات من المؤجر ولا يكون هو المستأجر للعين .. رغم أن مفاد توقيع الطاعن الأول على عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٣/١ - أسفل عبارة الطرف الثاني - المستأجر بحسب ديباجة العقد-أن المذكور يعتبر بهذه الصفة شريكا في الإيجار، وهو ما تؤكده الإيصالات الصادرة من المطعون ضده الأول-السالف

ذكرها باستلام أجرة العين باسم الطاعن دون أن يرد فيها أي تحفظ من الأول وفيها الإيصالات الخاصة بسداد أجرة شهري مارس وأبريل سنة ١٩٧٠ الذي نص فيه صراحة على أنه قيمة إيجار المنزل المؤجر للطاعن الأول مما مؤداه جميعا قيام علاقة إيجارية مباشرة بين الطرفين، ولا يغير من ذلك أن يكون اسم مورث الطاعنين قد ورد بديباجة عقد الإيجار كمستأجر للعين أو أن يكون المذكور قد وقع على العقد قرين عبارة الطرف الثاني بالاشتراك مع الطاعن الأول - الذي وقع أسفل هذه العبارة - إذ أن توقيع الأخير العقد بهذا الوصف قد أسبغ عليه صفة المستأجر الذي ينصرف إليه الأثر القانوني للتعاقد باعتباره شريكا في الإيجار مع والده المستأجر الأخر-وهو ما تأكد على ما سبق بيانه- بإيصالات الأجرة، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون فيما انتهي إليه من انتفاء الرابطة الإيجارية بين المطعون ضده الأول والطاعن قد خالف الثابت بالمستندات سالفة الذكر ودلالتها، بأسباب تفتقر المأخذ الصحيح لها من أوراق الدعوى ويتضمن الخروج على المعني الظاهر لعقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٣/١ وإيصالات الأجرة ولا تؤدي بذاتها إلى ما انتهي إليه مما يشوب الحكم بمخالفة الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٠٦٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٩) س٤٤ ص٤٣٠.

النص في المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ -المقابلة للمادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه

للعين يدل على أن حق الإجارة في هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم يشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة، فإذا ما ترك أحدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين في شغل العين، وأن تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة كما يكون صريحا يكون ضمنيا بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر، وكان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار قد امتد بقوة القانون إلى والدة المطعون عليهم بعد وفاة زوجها المستأجر الأصلي في عام ١٩٧١، وخلت الأوراق من ثمة دليل على تنازلها عن هذا العقد أو انتهائه قبل وفاتها فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقيام علاقة إيجارية جديدة بين المطعون عليه الأول وبين الطاعنة حال سريان عقد الإيجار الذي امتد إلى والدة المطعون عليهم -والتي أقامت في العين بمفردها حتى وفاتها في ١٩٨٢/٨/٦ -وهو الأمر المحظور قانونا وفقا للفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٥٤٧ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٣/٥/١٩) س٤٤ ص٤٣٥.

النص في المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-على أن المشرع أقر حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الأخير لها وإلزام المؤجر بموجب الفقرة الأخيرة من هذه

المادة بتحرير عقد إيجار له وهو ما أقره المشرع كذلك مما نص عليه بالفقرة جـ من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الخطر الذي أوردته على حق المستأجر في التنازل أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا.

لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن المستأجر الأصلي لعين النزاع كمكتب للآلات الكاتبة قد قام بتغيير الغرض من استعمالها بتحويلها إلى شركة لممارسة التجارة في الأدوات المنزلية بموجب العقد المؤرخ في ١٩٧٦/٤/١ المبرم بينه وبين كل من شريكيه (..) الموثق بالشهر العقاري بتاريخ ١٩٧٦/٥/٢٥ بموافقة ضمنية من المؤجر مقابل زيادة القيمة الإيجارية للعين المؤجرة، بما مؤداه أن هذا التغيير لو صح لم يلحق ضررا بالمؤجر-وبعد قيام الشركة بالفعل تخارج المستأجر الأصلي عن حقوقه فيها وتركها لشريكيه المذكورين بموجب العقد المؤرخ ١٩٧٩/٣/٢٠ الموثق بالشهر العقاري بتاريخ ١٩٧٩/٣/٢٦، ثم قام الأخيران ببيع المتجر الكائن بالعين المؤجرة له بمقوماته المادية والمعنوية بما فيها الحق في الإيجار بمقتضي العقد المؤرخ ١٩٨٠/٣/٣ الموثق بالشهر العقاري بتاريخ ١٩٨٠/٣/٤، وقدم الطاعن المستندات المشار إليها إلا أن الحكم المطعون فيه لم يتناول هذا الدفاع ولم يقسطه حقه من البحث والتمحيص والمستندات المؤيدة له فلم يتحدث عن حقيقة تغيير الغرض الأصلي للعين المؤجرة بقيام شركة تجارية فيها دون إلحاق ضرر بالمؤجر، كما لم يقطع بعدم

جدية الشركة ولم يورد على ذلك دليله واكتفي بالقول بأن المستأجر الأصلي للعين محل النزاع قد تناول عنها إلى كل (شريكيه ..) ثم تنازلا بدورها عنها إلى الطاعن مع أن القانون لا يخولهما الحق في هذا التصرف، وأنه على فرض قيام الشركة بينهما والمستأجر الأصلي، فإن هذا الأخير قد تخارج عن حصته في الشركة فانقطعت صلته بها نهائيا-وهو مالا يصلح سندا لقضائه ولا يجدي ردا لمواجهة دفاع الطاعن، كما ينطوي على إهدار حق شركاء المستأجر الأصلي للعين في الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وحقهم عند تصفية الشركة في التصرف في حق إيجار العين التي تشغلها للغير، وذلك ضمن أموالها وموجوداتها ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد خالف القانون وعاره القصور المبطل.

(الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣) س٤٤ ص٤٩٦.

المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن مؤدي نص المادة الثانية من القانوني المدني. أن النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة يجوز إلغاؤه بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصاب واردا بين على محل واحد ويستحيل إعمالهما فيه معا. إذ كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما يتضمنه من

تقرير الامتداد القانوني لعقد الإيجار لأي من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة قد ورد عاما لا يفرق بين المصريين وغير المصريين إلا أنه وقد صدر من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو في ذات مرتبة التشريع الأول متضمنا النص في المادة ١٧ منه على أن تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لعقد المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد بالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهي إقامة المستأجر غير المصري في البلاد، ومع ذلك يمتد عقد الإيجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا يدل على أن المشرع في سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكن كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب اتجه إلى تنظيم الامتداد القانوني لعقد الإيجار-المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على نحو مغاير لما تضمنه نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانوني للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا ومن ثم فإنه واعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإعمالا للأثر

الفوري لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام يتعين قصر الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به ولو قصد المشرع استمرار عقد الإيجار لغير الزوجة المصرية وأولادها لنص في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ذلك صراحة أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بامتداد عقد الإيجار-للمطعون ضدها الثانية-الزوجة غير المصرية للمستأجر الأجنبي على سند من أن زوجها-المطعون ضده الأول-قد ترك لها العين المؤجرة في ١٩٨٣/١٢/١٩ قبل انتهاء مدة إقامته وانتهي إلى رفض دعوى الإخلاء بالتطبيق للمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رغم عدم سريانها اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فلا أثر للترك الحاصل من المستأجر الأجنبي-المطعون ضده الأول بعد هذا التاريخ فضلا عن انتهاء إقامته في البلاد في ١٩٨٢/١٢/٢٩، فينتهي بذلك عقد استئجاره لشقة النزاع بقوة القانون عملا بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذ أن زوجته-المطعون ضدها الثانية-أجنبية وليست مصرية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وتأويله.

(الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/٦/١٠) س٤٤ ص٦٢٠.

وإن كان النص في المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -على أنه "مع عدم الإخلال بحكم المادة ٧ من" "هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي" فيها زوجة وأولاده، أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة والترك..." يدل على أن استمرار عقد إيجار المسكن لصالح المذكورين من أقارب المستأجر، مشروط بإقامتهم المستقرة في هذا المسكن الممتدة لحين وفاة المستأجر أو تركه العين، وكان تعبير المستفيد -في حكم هذا النص- عن إرادته في التخلي عن الإقامة بالعين المؤجرة، كما يصح أن يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني، إلا أن مجرد هجرة المصري أو مغادرته البلاد -ولو كانت مغادرة نهائية- لا تعني حتما، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -التخلي عن الإقامة بالعين المؤجرة أو تركا للإقامة فيها، ما دام لم يفصح المستفيد عن إرادته في ذلك إذ لا تلازم بين الترك بمعناه القانوني والذي يقوم على عنصرين، أولهما عنصر مادي يتمثل في هجرة الإقامة في العين على وجه نهائي، وثانيهما عنصر معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة عنصر التخلي عن الحق في امتداد عقد الإيجار إليه -وبين مجرد إقامة المصري بالخارج- يؤكد ذلك، ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين في الخارج من أن "للمصريين فرادي أو جماعات حق الهجرة" "الدائمة أو المؤقتة إلى الخارج، وفقا لأحكام هذا

القانون وغيره من القوانين" "المعمول بها، ويظلون محتفظين بجنسيتهم المصرية طبقا لأحكام القانون الخاص" "بالجنسية المصرية ولا يترتب على هجرتهم الدائمة أو الموقوتة الإخلال بحقوقهم" "الدستورية أو القانونية التي يتمتعون بها بوصفهم مصريين طالما ظلوا محتفظين" "بجنسيتهم المصرية" لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليها لإقامتها مع والدتها المستأجرة الأصلية-حتى وفاتها وعدم تخليها عن هذه الإقامة، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بتخلى الطاعنة عن الإقامة بالعين ويتركها لها، والذي رتب عليه القضاء بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء-على ما استخلصه من الشهادة المؤرخة ١٩٨٥/٧/٢٢ الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية التي تفيد سبق تقديم شقيق زوج الطاعنة طلبا باعتبارها وزوجها وأولادها مهجرين بالولايات المتحدة الأمريكية وبموافقة المصلحة على ذلك، ومن تحركات سفر الطاعنة بين البلدين، وهو ما رتب عليه أن تكون إقامة الطاعنة بالمهجر إقامة مستقرة دائمة وأن تكون إقامتها بالعين محل النزاع عارضة وموقوتة في حين أن هجرة الطاعنة وإقامتها بالخارج مدة طالت أم قصرت لا تعني حتما تخليها عن الإقامة بالعين المؤجرة، ولا تنهض بذاتها دليلا على هذا التخلي، ومن ثم فإن الحكم يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون مشوبا بالفساد في الاستدلال، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر شروط استمرار

عقد إيجار العين محل النزاع لصالح الطاعنة من عدمه مما يعيبه أيضا بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٣٣ لسنة ٥٩ق – جلسة ١٩٩٣/٧/٢١) س٤٤ ص٨٨٠.

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال يدل–وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض–على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلي وشركائه الذين يدخلهم معه في استغلال العين والتي يستأجرها لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي في الاستمرار بالانتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها والمقصود بالشركاء في استعمال العين الذين يستفيدون بحق الامتداد القانوني المشار إليه بتلك المادة كل من يشارك المستأجر الأصلي في نشاطه المالي الذي يباشره في العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم بحيث تكون من جانب المستأجر متابعة للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن يضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي في العين المؤجرة وإثبات أو نفي جدية عقد الشركة هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها في هذا الشأن على أسباب سائغة

تكفي لحمله، ولئن كانت شركة التوصية التي قامت بالعين المؤجرة بين المستأجر الأصلي وبين المطعون ضدها الأولى وهي من شركات الأشخاص تعتبر منتهية بوفاة الشريك (المستأجر الأصلي) إعمالا لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدني ولخلو عقد الشركة من نص على استمرارها مع ورثته إلا أن ذلك لا يحول دون إعمال ما نصت عليه المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد إيجار العين محل النزاع لصالح شركاء المستأجر الأصلي وورثته وهو نص آمر لتعلقه بالنظام العام ولا يستلزم هذا النص لاستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء وورثة المستأجر الأصلي قيام شركة بين هؤلاء وفقا لأحكام القانونين المدني والتجاري إذ أن لكل من هذه القوانين مجالا ونطاقا مستقلا لتطبيقه إذ استهدف المشرع بهذا النص استمرار النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو المهني في العين المؤجرة.

(الطعن رقم ٦٧٠ لسنة ٥٩ق – جلسة ١٩٩٣/١١/١١) س٤٤ ص١٨٩.

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن "..... يدل– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة هو الترك الفعلي للإقامة في العين من جانب المستأجر وأن الامتداد القانوني للعقد لصالح المستفيد مناطه أن يكون عقد الإيجار مازال قائما وقت الترك لم يفسخ قضاء أو رضا، وإذ كان النص في الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه "إذا أقام المستأجر مبني

مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي أقامه ..." يدل على أن التزام المستأجر الذي استحدثه هذا النص هو التزام تخييري بين محلين أحدهما إخلاء العين المؤجرة له والثاني هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية في المبني الذي أقامه بحيث يكون له الحق في اختيار أحد هذين المحلين، فإذا ما أقام مبني بهذا الوصف مكتملا ولم يستعمل هذا الحق أو أسقطه على أية صورة تدل على انعدام رغبته في توفير مكان ملائم المبني الجديد ليشغله المالك بنفسه أو بأحد أقاربه المذكورين انحل التزامه التخييري إلى التزام بسيط يستوجب إخلاء العين المؤجرة مما لازمه انفساخ عقد إيجارها بقوة القانون منذ الوقت الذي وقعت فيه المخالفة دون أن يبدي المستأجر تلك الرغبة للمالك. فإذا ما عن له أن يترك العين المؤجرة لأحد المستفيدين من أقاربه المقيمين معه فيها فإن هذا الترك لا ينتج أثرا في امتداد عقد الإيجار الأصلي إليه بعد زواله. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إلى المطعون ضده الثاني لإقامته مع شقيقه المطعون ضده الأول لمدة سنة سابقة على تركه لها عملا بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يقف على ما إذا كان عقد الإيجار الأصلي لم يزل وقت الترك قائما ولم ينفسخ إعمالا لحكم الفقرة الثانية من المادة

الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كشرط لازم لامتداد هذا العقد إلى المطعون ضده الثاني فإنه يكون قد خالف القانون وعاره القصور المبطل بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٥٤٢ لسنة ٥٩ق – جلسة ١٩٩٣/١٢/٥) س٤٤ ص٣٢٧.

النص في المادة ١٩ من القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٨١ – يدل على أن المشرع أجاز لمستأجر العين المؤجرة لغرض السكني – بتغيير استعمالها إلى غير هذا الغرض بشرط ألا يترتب على هذا التغيير سواء كان كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبني أو بشاغليه، على أن يحصل المؤجر على زيادة في الأجرة القانونية طبقا للنسب التي حددها له، أما إذا ترتب على تغيير استعمال العين إلى غير السكني ضرر بالمبني أو شاغليه فإنه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب إخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضرر بموجب حكم نهائي طبقا لنص المادة ١٨/د من ذات القانون.

لما كان الطاعن مستأجرا لإحدى غرف الشقة محل النزاع من المستأجر السابق الذي كان يمارس فيها مهنة المحاماة وخلفه فيها مورث المطعون ضدهم الخمسة الأول الذي كان يزاول فيها هذه المهنة فإنها تخرج من نطاق المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر لأنها مؤجرة أصلا لغير أغراض السكني، وبالتالي فلا مجال للطاعن للتحدي بها في إثبات حصول ضرر له من جراء تغيير المطعون ضده الثاني استعمال الجزء الباقي فيها إلى عيادة طبية خلافا لمهنة المحاماة التي كان يمارسها مورثه فيها، هذا إلى أنه متى كان المطعون ضده الثاني يستمد

حقه في الامتداد القانوني لعقد إيجار الشقة محل النزاع تطبيقا لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تقر عدم انتهاء عقد العين المؤجرة بمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بوفاة المستأجر لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بوفاة المستأجر وتركه العين واستمراره لصالح ورثته - أو شركائه في استعمالها بحسب الأحوال - دون أن تشترط مزاولة الوارث ذات النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي الذي كان يمارسه مورثه في العين المؤجرة حال حياته لو بعد وفاته، فإن استعماله لتلك الشقة لمزاولة مهنة الطب رغم مغايرتها لمهنة المحاماة، التي كان يمارسها فيها مورثه يعد استعمالها لحق مشروع لا يسأل عما ينشأ عنه من ضرر طبقا لما تقضي به المادة الرابعة من القانون المدني، وبالتالي فلا يجوز للطاعن إثبات الضرر الناشئ عن تغيير المطعون ضده الثاني الغرض من استعمال الشقة محل النزاع في مهنته طبقا للقواعد العامة.

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢) س٤٤ ص٣٨٦.

نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧-يدل- وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض-على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة-والاستفادة بالامتداد القانوني في مفهوم هذه المادة، هو الترك الفعلي من جانب المستأجر مع بقاء من كانوا يقيمون معه وقت حصول الترك بشرط استمرار عقد إيجاره مع المؤجر قائما، ويجب أن يتوافر في الترك عنصران، أولهما: مادي يتمثل

في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي، والثاني: معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيها عنصرا التخلي عن العلاقة الإيجارية للغير مما لازمه أن يكون ترك المستأجر الإقامة بالعين المؤجرة وتخليه عنها لغيره بمحض إرادته عن طواعيه واختيار، فإذا ما تخلف هذا الشرط بأن حيل بين المستأجر والإقامة بالعين لأي سبب كان لا دخل لإرادته فيه، فلا تتحقق حالة الترك التي عناها المشرع بالمادة ٢٩ سالفة البيان، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن قرارا وزاريا صدر بإنهاء إقامة المطعون ضده الأول المستأجر الأصلي لعين النزاع وإبعاده عن البلاد نفذ بتاريخ ١٩٧٩/٥/١٢، بمغادرتها نهائيا، فإن تخليه عن العين المؤجرة انفاذا لهذا القرار يكون قد تم قسرا لسبب لا دخل لإرادته، فيه مما يترتب عليه انحلال عقد إيجاره بقوة القانون لاستحالة تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، وبالتالي فلا تقوم حالة ترك العين المؤجرة من جانب لشقيقه المطعون ضده الثاني مما لا يخول الأخير حقا في امتداد عقد الإيجار لتلك العين تطبيقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب قضاءه بامتداد عقد الإيجار محل النزاع إلى المطعون ضده الثاني على أن المطعون ضده الأول قد تركها له عند مغادرته البلاد نهائيا بتاريخ ١٩٧٩/٥/١٢، تنفيذا للقرار الوزاري بإنهاء إقامته وأبعاده، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٠٣ لسنة ٥٧ق – جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩) س٤٤ ص٤٣١.

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المراكز القانونية التي نشأت واكتملت وأصبحت حقا مكتسبا في ظل قانون قديم تخضع كأصل من حيث آثارها وانقضائها لأحكام هذا القانون، وأن ما يرد في قانون لاحق إنما ينطبق بأثر فوري ومباشر في هذا الشأن على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز، وأن العبرة في هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني.

نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ -في شأن تأجير الأماكن فيما تضمنه من تقرير الامتداد القانوني لعقد الإيجار لأي من المستفيدين المحددين به حال وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة، قد ورد عاما لا يفرق بين المصريين أو غير المصريين، وأنه وإن كان المشرع قد قصر في المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استمرار عقد الإيجار على حالة الزوجة المصرية للأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة، ولم يغادروا البلاد نهائيا، فلا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد، إلا أن مناط تطبيق هذا النص أن تكون الواقعة المنشئة لاستمرار عقد الإيجار للأقارب قد تمت في ظله، فإذا ما تمت هذه الواقعة في ظل العمل بأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أو في ظل أحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، المقابلة لها فإن أحكام أي من القوانين الذي وقعت في ظله تكون هي

الواجبة التطبيق، مما مؤداه بقاء حق زوجة المستأجر الأجنبي وأولاده في استمرار عقد الإيجار بالنسبة لهم إلى أن تنتهي إقامتهم بالبلاد.

(الطعن رقم ٢٧٦٩ لسنة ٦٣ق- جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣) س٤٥ ص٤١٠.

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن لعقد الإيجار طابعا عائليا وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر بمفرده، بل ليعيش معه أفراد أسرته، ومن يتراءى له إيواءهم من أفراد عائلته، ومتى تسلم المستأجر العين المؤجرة فإنها تكون في حوزته، ويحق له أن يشغلها بنفسه، أو أن يستقل بها آخرون من أفراد عائلته ممن يقع عليه عبء إيوائهم وإعالتهم قانونا أو أدبيا، فإذا ما أسكنهم فيها فإنهم يعتبرون من المقيمين معه ولو لم يشاركهم الإقامة بالفعل، ومن ثم لا ينقضي عقد الإيجار بوفاة القريب المقيم بالعين المؤجرة، ومن جهة أخرى يستمر عقد الإيجار لصالحه عند وفاة المستأجر متى توافرت شروط تطبيق المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولا يعتبر إسكان ذوي القربى على الوجه سالف البيان من قبيل الترك الذي أشار إليه القانون، وهو التخلي نهائيا عن العين المؤجرة بقصد عدم الانتفاع بها إلا إذا ثبت أن المستأجر أسقط حقه، ولا يكون ذلك إلا بالتعبير صراحة عن التخلي عن العين المؤجرة بعنصريه المادي والمعنوي، أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقصود منه، والعنصر المادي تمثل في هجر الإقامة على وجه نهائي، والعنصر المعنوي بأن يصاحب هجر الإقامة النية في التخلي عن العلاقة الإيجارية، واستخلاص هذا التخلي بعنصريه أو نفيه من مسائل

الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة، ولا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا أو انقطع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت ما دام قائما بتنفيذ التزاماته وأخصها الوفاء بالأجرة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك طوال مراحل الدعوى بعقد الإيجار الصادر إليه عن شقة النزاع، وأنه لم يتركها، وأن إقامة والدته بها كان قياما منه بواجبات اجتماعية ليأويها فيها-مما ينبئ عن تمسكه بإجارة العين علاوة عن انتظامه في دفع أجرتها للمؤجر، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة مثار النزاع على مجرد اعتبار إقامة الطاعن في مسكن آخر يعتبر تخليا منه عنها لوالدته، وهذا القول من الحكم لا يدل بذاته على أن الطاعن قصد إلى ترك العين المؤجرة بعنصريه المادي والمعنوي، ولا يكفي للرد على دفاعه في هذا الشأن مما يعيب الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب الذي أدي به إلى مخالفة القانون.

(الطعن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ق – جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤) س٤٥ ص٥٥٦.

إذ كان الحكم المطعون فيه التزم هذا النظر فيما ذهب إليه من أن أحكام هذا القانون (القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ في شأن مزاولة مهنة الصيدلة) لا تمس مشروعية عقد إيجار الصيدلية محل النزاع ومضي إلى تأييد الحكم الابتدائي برفض الدعوى بطلب فسخه ومقتضاه بقاء هذا العقد ساريا لصالح المطعون ضدها الأولى عن نفسها وبصفتها .. ورثة المستأجر الأصلي وذلك إعمالا لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أنه" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال.

فهذا النص الصريح قاطع الدلالة على أن المشرع قد وضع قاعدة آمرة لمواجهة حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي قرر فيها عدم انتهاء الإيجار وامتداده لصالح جميع ورثته وشركائه دون أن تشترط أن يكون من هؤلاء الورثة من يزاول نشاط المستأجر الأصلي حال حياته أو بعد وفاته، وهذه القاعدة الآمرة متعلقة بالنظام العام، وإذ جاء قضاء الحكم موافقا لها فإنه يكون صحيح النتيجة قانونا ومنطويا على الرد الضمني المسقط لدفاع الطاعن بشأن عدم امتداد عقد الإيجار محل النزاع إلى ورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته، ولا ينال منه عدم إيضاحه عن سده في هذا الامتداد.

(الطعن رقم ٣٧٠٥ لسنة ٥٩ق – جلسة ١٩٩٤/٤/١٠) س٤٥ ص٦٦٨.

مفاد نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧–أن المشرع خول للمستفيدين من أقارب المستأجر المقيمين معه بالعين المؤجرة حتى وفاته أو تركه لها حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار وألزم المؤجر بتحرير عقد لهم وفي مقابل ذلك فقد ألزمهم بطريق التضامن فيما بينهم بجميع الأحكام الناشئة عن العقد، ولما كان حكم الالتزام التضامني بين المدينين المنصوص عليه في المادة ٢٨٥ من القانون

المدني يجيز للدائن مطالبة المدينين بالدين مجتمعين أو منفردين ومن ثم فلا جناح على الطاعنين إذا ما قاموا بتكليف المطعون ضدها باعتبارها أحد المستفيدين من حكم الامتداد القانوني لعقد إيجار الشقة محل النزاع -الوفاء بأجرتها دون تكليف الباقين ولو كان موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة استعمالا لحق قرره القانون ولا يستطيع هؤلاء الباقون الاحتجاج عليهم بضرورة توجيه التكليف بالوفاء إليهم مجتمعين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين تطرق إلى البحث في مسألة امتداد عقد الإيجار إلى باقي المقيمين من أقارب المستأجر الأصلي معه بالشقة محل النزاع حتى وفاته وقطع في أسبابه بامتداد العقد إليهم مع أن بحث محكمة الاستئناف لهذه المسألة غير جائز عملا بنص المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات لخروجها عن نطاق الدعوى وتوصل بذلك إلى القضاء ببطلان التكليف بالوفاء بالأجرة المستحقة لعدم توجيهه إلى جميع من امتد عقد إيجار الشقة محل النزاع وعدم قبول الدعوى فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٨٧٥ لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩٤/٦/١٩) س٤٥ ص١٠٤١.

نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -يدل- على أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيما مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن انقطاع هذا المسكن لسبب

عارض لا يمنع امتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك.

إذ كان منح المؤجر ميزة التأجير المفروش للمستأجر لا يلزم الأخير إلا بالمقابل النقدي الذي ألزمه القانون بأدائه للمؤجر طيلة مدة هذا التأجير فهو لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين وليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وهذه الإقامة كما أنه لا يمنع من تطبيق حكم الامتداد القانوني لعقد الإيجار للمستفيد من أقارب المستأجر متى كان مقيما معه قبل التأجير مفروشا ولو كان قد انقطع عن مساكنته لهذا السبب العارض.

(الطعن رقم ٦٥٤٢ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣) س٤٥ ص١١٥٥.

لما كان-الحكم المطعون فيه قد استند في قضاءه بالإخلاء إلى أن مورث الطاعنين-وهو سعودي الجنسية-قد انتهت إقامته المحددة قانونا بالبلاد بوفاته في ١٩٨٢/٤/٢٥ بعد العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي ألغت ضمنا المادة ١/٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأن الطاعنين-الزوجة وأولادها منه ويحملون جميعا الجنسية السعودية-ليسوا ممن أوردتهم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكان هذا الذي استند إليه الحكم لا مخالفة فيه للقواعد القانونية سالفة البيان.

(الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٧ س٤٥ ص١٤٠٠.)

ولا وجه للتحدي بحق شركاء المستأجر في الحلول محله في العلاقة الإيجارية تطبيقا لحكم الامتداد لعقد الإيجار لنصوص عليه في الفقرة

الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ لا محل لإعمال هذا الحكم حال حياة المستأجر وانتفاعه بالمكان المؤجر لنشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، لأن حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقرر بهذا النص لا ينشأ بالنسبة لورثة المستأجر أو شركائه في استعمال العين المؤجرة إلا في حالة وفاته أو تركه لها.

(الطعن رقم ٣٤٤٤ لسنة ٦٠ق- جلسة ١٩٩٥/١/١٥) س٤٦ ص١٧٠.

لما كان النص في المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع من الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على انه "مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك .. "مما مفاده أنه يكفي لاستمرار عقد إيجار المسكن بالنسبة لأولاده المستأجر بعد وفاته ثبوت إقامتهم معه عند الوفاة، وأنه بتحقق ذلك يصبحون مستأجرين للمسكن على نحو يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم، يخضع في أحكامه لما تسبغه القواعد العامة المقررة في القانون المدني على عقود الإيجار وما أضافته إليها القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن من ضمانات للمستأجرين، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة كانت تقيم بشقة النزاع مع والدها حتى وفاته في ١٩٨٣/٥/٢، واستمرت تلك الإقامة حتى زواجها، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الإيجار على-أنها تخلت عن تلك الشقة منذ زواجها في ١٩٨٩/٧/٢٣

وإقامتها المستقرة مع زوجها بما لا يمتد عقد الإيجار إليها-فإنه يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعنة من إقامتها في تلك الشقة مع والدها المستأجر الأصلي لها عند وفاته-مما لم ينفه الحكم عن الطاعنة وهو ما يضفي عليها صفة المستأجر لها منذ تاريخ وفاة والدها.

لما كان ذلك وكان تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين المؤجرة-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني كما أنه وإن كان من واجب المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر، إلا أنه لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع به فعلا ما دام قائما بتنفيذ التزامات تجاه المؤجر وكانت إقامة الطاعنة مع زوجها بأسيوط بعد زواجها لا تقوم بذاتها-دليلا على اتجاه إرادتها إلى ترك الإقامة بشقة النزاع أو التخلي عنها فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلا عما عاره من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٤١١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٢/١) س٤٦ ص٣١٠.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه إذا كانت المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .. تقضي بامتداد الإيجار في حالة وفاة المستأجر لصالح زوجة أو أولاده، أو والداه المقيمين معه حتى تاريخ الوفاة أو الترك .... ويلتزم بتحرير عقد إيجار لهم فإن مفاد ذلك أن حق المستفيدين من امتداد العقد مستمد من القانون مباشرة، وهو من

الحقوق المتعلقة بالنظام العام، ولا يجوز لغيرهم أن يتنازل عن هذا الحق نيابة عنهم إلا في حدود القانون.

إذ كان التنازل المؤرخ ١٩٨٢/١٠/٢، قد صدر من المطعون ضدها الأولى بصفتها وصية على أولادها القصر فقد خلت الأوراق مما يدل على أنها قد حصلت على إذن محكمة الأحوال الشخصية - ولاية على المال بشأنها تنازلها عن الحق المقرر لولديها القاصرين في شقة النزاع وفقا لحكم المادة ١٣/٣٩ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ بأحكام الولاية في المال التي تنص على أنه لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن من المحكمة .. (ثالث عشر) التنازل عن الحقوق والدعاوى .. ومن ثم فإن تنازلها المشار إليه بصفتها وصية على ولديها يكون على فرض حصوله - باطلا نسبيا لمصلحة القصر إذ حظر المشرع على الوصي مباشرة التنازل عن الحقوق، إلا بإذن المحكمة، وإلا عد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متجاوزا حدود نيابته عن القاصر.

حق المستفيد من الامتداد القانوني مستمدا من القانون مباشرة، ويتعلق بالنظام العام، ويقع باطلا الاتفاق مقدما مع المستأجر حال حياته على عدم إعماله، ومن ثم لا يجوز الاتفاق بعدم إعمال هذه الميزة إذا تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر وأقاربه أو بين المستأجر وأقاربه، ولا يجدي الطاعن التحدي بهذا التنازل على فرض حصوله من المطعون ضدها الأولى بصفتها وصية على أولادها القصر، إذ تم قبل حصول الواقعة المنشئة في استمرار العقد وهي واقعة وفاة المستأجر.

(الطعن رقم ٨١٣ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٥/٢/٩) س٤٦ ص٣٦٥.

إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار العين محل النزاع إليه طبقا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكان الواقع في الدعوى أن العين محل انزاع مؤجرة لمزاولة نشاط حرفي (كي الملابس) وكان الطاعن يشارك المطعون ضده الأخير في المحل وبالتالي فإنه عند ترك المستأجر الأصلي العين المؤجرة لشريكه فإن عقد الإيجار يستمر بقوة القانون لصالح الشريك وهو ما يعتبر من حالات الامتداد القانوني لعقد الإيجار عملا بنص المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويختلف عن حالة التنازل عن العين المؤجرة للغير الذي عنته المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي برفض الدعوى استنادا لنص المادة ٢٠ المشار إليها ودون بحث مدى انطباق المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة النزاع فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٥٣٥ لسنة ٦١ق –جلسة ١٩٩٥/٤/١٢) س٤٦ ص٦٢٥.

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار وبيع الأماكن على أنه ".. فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال"، يدل على أن عقد الإيجار المبرم لمزاولة أي من هذه

الأنشطة المشار إليها بالنص لا ينتهي بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، وإنما يستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ولا يلزم لاستمرار الإجارة لصالح الورثة أن يكونوا مشاركين لمورثهم قبل وفاته في استعمال العين أو يكونوا كلهم أو بعضهم ممن يمارسون ذات مهنة المورث ذلك أن النص لم يشترط ذلك، ومن ثم فإن قصر تطبيق النص على الحالات التي يمارس فيها الوارث ذات مهنة أو حرفة مورثة يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص، لما كان ذلك وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي تثبتت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبتت لديها، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى استئثار الطاعن الثالث بحيازة العين محل النزاع دون بقية الطاعنين ورثة المستأجر الأصلي لمجرد صدور الرخصة والسجل التجاري باسمه دونهما وهو ما لا يؤدي بذاته إلى استئثاره بحق امتداد العقد إليه وحده مخالفا النص سالف الإشارة إليه والذي لا يستوجب ممارسة الوارث لذات مهنة مورثة، فإنه يكون معيبا بالخطأ في تطبق القانون فضلا عن الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٢) س٤٦ ص٦٢٠.

النص في المادة ١٠١ من قانون الإثبات الصادر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ – مؤداه- وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – أنه يشترط لكي يجوز الحكم حجية الشئ المقضي فيه اتحاد الخصوم والموضوع والسبب في الدعويين وحتى يقال بوحدة المسألة في الدعويين يجب أن تكون هذه المسألة أساسية لا تتغير، وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما استقرارا مانعا وكان يبين من مدونات الحكم الصادر في الاستئناف رقم ٤١٣٢ لسنة ١٠٠٠ ق القاهرة أن الدعوى ٤١٨٩ لسنة ١٩٨٠ مدني شمال القاهرة الابتدائية رفعت من الطاعنة على مورث المطعون ضده بطلب الحكم بإلزامه بتحرير عقد إيجار لها عن العين محل النزاع استنادا إلى نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بحقها في امتداد العقد إليها، وقد أجابتها المحكمة إلى طلبها هذا دون أن تتعرض لمسألة انتهاء العقد لانتهاء إقامتها بالبلاد استنادا للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وتأييد الحكم بالاستئناف سالف البيان، بينما رفعت الدعوى الراهنة من ذات مورث المطعون ضده على الطاعنة بطلب الحكم بانتهاء العقد المؤرخ ١٩٥٤/٧/١ استنادا إلى وفاة المستأجر للعين محل النزاع، وأن الطاعنة قد انتهت إقامتها بالبلاد، فانتهي العقد مما مفاده اختلاف الدعويين موضوعا وسببا، وإن اتحدا خصوما، ومن ثم لا يجوز الحكم الصادر في الدعوى الأولى حجية أمام المحكمة في الدعوى المطروحة.

(الطعن رقم ١٨٨٠ لسنة ٦١ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٢) س٤٦ ص٦٣١.

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال "يدل على أنه في حالة استغلال المكان المؤجر لمزاولة الأنشطة سالفة البيان يستمر عقد الإيجار لورثة المستأجر سواء كانت العين مؤجرة ابتداء لمزاولة أحد هذه الأنشطة أو جرى استعمالها بالفعل لهذا الغرض والعبرة في ذلك بحقيقة الواقع وقت وفاة المستأجر الأصلي وليس بما أثبت بعقد الإيجار غرضا للاستعمال، لما كان ذلك وكان الطاعنان قد تمسكا في دفاعهما بأن مورثتهما–المستأجرة الأصلية – غيرت استعمال العين المؤجرة من مسكن إلى مكتب وكالة صحفية بموافقة الهيئة المطعون ضدهما دللا على ذلك بالإيصال المؤرخ ١٩٨١/١١/١٨ المتضمن تحصيل الهيئة أجرة شقة النزاع باعتبارها مكتبا والمراسلات الصادرة من مأمورية ضرائب المهن الحرة وجهات أخرى للمستأجرة الأصلية، وتفيد مباشرتها نشاط وكالة صحفية بالعين، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطاعنين لم يثبتا تغيير استعمال عين النزاع من مسكن إلى مكتب على خلاف المستندات السالف بيانها، فإنه يكون قد خالف الثابت من الأوراق بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٥٩٠ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٧) س٤٦ ص٦٤٠.

النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه "..... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي زوجة أو أولاده ... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ..." يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن استفادة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها مستمد من حقه مقرونا بعلته وهي استمرار العلاقة الزوجية، بحيث إذا انتفت العلة فلا يبقي لها من سبيل على العين ومن ثم فإن حقها في البقاء في العين المؤجرة وفي الامتداد القانوني للعقد عند ترك الزوج للمسكن رهين بحصول الترك- في معني المادة المذكورة - أثناء قيام رابطة الزوجية واستخلاص واقعة ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها إثباتا ونفيا من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب ما دام استخلاصها سائغا له أصله الثابت بالأوراق، وإذ كان ذلك وكان يشترط في الإقرار أن يكون صادرا من المقر عن قصد الاعتراف بالحق المدعي به في صيغة تفيد ثبوت الحق في المقربة على سبيل الجزم واليقين وأن يكون تعبير المقر تعبيرا عن إرادة جدية حقيقية وأن الإقرار حجة قاصرة على المقر وحده ولا يؤخذ به غيره وشرطه ألا يكذب ظاهر الحال المقر في إقراره، كما أنه وإن كان تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها هو مما تستقل به محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن يكون هذا الاستخلاص سائغا لا يتجافي مع مدلول ما أخذت به من أقوالهم وغير مخالف للثابت

بالأوراق، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها على ما جاء بمدوناته .. "أن البين من الإقرار الصادر من المستأجر الأصلي والمصدق على توقيعه بمأمورية توثيق الشهر العقاري بتاريخ ١٩٨٤/٥/٧ إنه تنازل عن عقد إيجار شقة النزاع لزوجته المستأنفة – المطعون ضدها – وضمنه أنها المسئولة عن سداد القيمة الإيجارية بما مفاده أن العلاقة الزوجية كانت قائمة بينهما في ذلك الوقت وأن نيته انصرفت للتخلي نهائيا عن العين لزوجته وذلك بإقراره بنقل التزام سداد القيمة الإيجارية عن العين للمستأنفة وهو ما يطمئن هذه المحكمة إلى ما قرره شاهدا المستأنفة أمام محكمة الدرجة الأولى أن المستأجر الأصلي ترك شقة النزاع للمستأنفة إبان قيام العلاقة الزوجية وانقطاع صلته بالعين منذ ذلك التاريخ..." وكان هذا الاستخلاص من الحكم يغر سائغ لا تنتجه أوراق الدعوى إذ يبين من الرجوع إلى الإقرار المنسوب للمستأجر الأصلي المؤرخ في ١٩٨٤/٥/٧ – المقدم ضمن مستندات المطعون ضدها في الدعوى – ونص عبارته– "تنازلت إلى زوجتي السيدة .... ونجلي .... وذلك عن عقد إيجار الشقة..... وذلك بدون مقابل ولي حق دخول الشقة لرؤية الطفل وأصبحت مسئولة عن دفع إيجار الشقة الشهري وهذا تنازل منا بذلك .. ١٩٨٤/٥/٧ " وهو إن دل على أن المستأجر الأصلي قد تنازل عن عقد إيجار الشقة محل النزاع للمطعون ضدها وابنها الصغير في هذا التاريخ مع أحقيته في دخولها لرؤيته بعد ذلك، فتقتصر دلالته على هذا المعني

فحسب ولا يستفاد منه بمجرد أن المستأجر قد ترك الإقامة نهائيا بتلك الشقة للمطعون ضدها إبان قيام علاقة الزوجية بينهما ولا يسوغ الاستدلال على ذلك من تضمينه وصف الزوجة الذي أسبغه المقر على من صدر لها الإقرار لأن العبرة في قيام الزوجية أو انتفائها أو انتهائها بالطلاق تكون بحقيقة الواقع ولو خالفها الثابت بالمستندات، فضلا عن أن هذا الإقرار غير القضائي تقتصر حجيته على صاحبه ولا تتعداه إلى الغير، وبالتالي فلا تحاج به الطاعنة التي لم تكن طرفا فيه، كما يتضح من مراجعة أقوال شاهدي المطعون ضدها التي استند إليها الحكم المطعون فيه أنها خلت مما ينبئ عن أن المستأجر الأصلي قد ترك الإقامة بشقة النزاع نهائيا للمطعون ضدها فقبل انفصام عري الزوجية بينهما بالطلاق إذ اقتصرت على أن واقعة الترك حدثت خلال سنة ١٩٨٣، وإنهما وأن أشارا في أقوالهما إلى حصول الطلاق بينهما إلا أنهما لم يحددا وقت حصوله. هذا إلى أن الوقت الذي حدداه لواقعة الترك يتناقض مع ما يتضمنه الإقرار من وقوع الترك بتاريخ ١٩٨٤/٥/٧ مما يستعصي معه المواءمة بين ما تضمنه الإقرار وما ورد بتلك الشهادة في هذا الصدد واتخاذهما معا دعامة أساسية للحكم، وما كان ينبغي له أن يسلك هذا المسلك، وأن يقضي بما قضي به من قبل أن يزيل هذا العيب الذي شاب دليله ولا يتأتى ذلك إلا بالسعي إلى استظهار الوقت الذي تمت فيه واقعة ترك الشقة محل النزاع من جانب المستأجر الأصلي، وما إذا كانت قد حدثت حال قيام الزوجية بينه وبين المطعون ضدها فيمتد إليها عقد

إيجارها، أم أن حدوثها قد جاء بعد طلاقها منه بما لا يدع لها من سبيل عليها بعد انفصام عرى الزوجية، ومن ثم يكون الحكم قد عاره الفساد في الاستدلال والصور في التسبيب بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٧٤٩ لسنة ٦١ق – جلسة ١٩٩٥/٦/١١) س٤٦ ص٨٦٧.

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن النص في الفقرة الأولى من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط لإقامة لاحقة، فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه.

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت بدفاعها أمام محكمة الموضوع بإقامتها بالعين محل النزاع مع والدها المستأجر الأصلي منذ بدء الإجارة حتى وفاته، وإذ أقام الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء العين على ما أورده بمدوناته من أن "المحكمة تطمئن لأقوال شاهدي المدعيين إذ قررا أن المدعي عليها (الطاعنة) لم تكن تقيم بالشقة محل التداعي قبل وفاة والدتها مغفلا بذلك تمحيص دفاع الطاعنة سالف الذكر رغم أنه دفاع جوهري – قد

يتغير بـه وجـه الـرأي في الـدعوى - فإنـه يكـون معيبـا بالخطأ في تطبيـق القانون والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٥٤٩١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٩/٢٧) س٤٦.

إذ كان المشرع في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد استهدف بسط الحماية على بعض أقارب المستأجر المقيمين معه عند الوفاء أو الترك فإن المقصود بالترك هو هجر الإقامة في العين الدالة على رغبة المستأجر الأصلي في إنهاء صلته بالعين المؤجرة وتخليه عنها لأحد تابعيه بحكم المادة سالفة البيان وتعبير المستأجر عن إرادته في هذا التخلي عن العين المؤجرة قد يكون صريحا، وقد يكون ضمنيا والتنازل عن الإيجار لا يعدو أن يكون تعبيرا صريحا عن التخلي، وهو ما ينتج أثره دون توقف على إعلان المؤجر به أو قبوله له، ذلك أن المتنازل إليه في هذه الحالة لا يستمد حقه من حوالة المستأجر الأصلي لحقه، وإنما يستمد حقه من القانون الذي أعطاه الحق في امتداد العقد إليه وألزم المؤجر بتحرير عقد جديد باسمه، متى توافرت شروط عديدة منها القرابة، والإقامة مع عدم وجود مسكن آخر.

(الطعن رقم ٤٢٣٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠) س٤٦ ص١٠٧٠.

مؤدي نص المادتين ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية ١٠٢ من قانون الإثبات - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن حجية الحكم الجنائي أمام المحاكم المدنية مقصورة على منطوق الحكم الصادر

بالإدانة أو بالبراءة وعلى أسبابه المؤدية إليه بالنسبة لما كان موضع المحاكمة ودون أن تلحق الحجية الأسباب التي لم تكن ضرورية للحكم بهذه البراءة أو تلك الإدانة.

إذ كان الحكم الجنائي الصادر في الدعوى رقم (-) جنح قصر النيل قد قضي ببراءة المطعون ضده الأول من تهمة دخول عقار في حيازة آخر بقصد منع حيازته بالقوة على سند من أن عين النزاع كانت في حيازته ولم تكن في حيازة آخر ومن ثم فإن دخوله العين كان بسبب مشروع الأمر الذي تنتفي معه أحد أركان الجريمة، فذلك حسبه للقضاء بالبراءة – ويكون ما تطرق إليه عن إقامة المطعون ضده الأول بالعين مع جده مستأجرها الأصلي إقامة دائمة قبل وفاته تزيدا لم يكن ضروريا لقضائه بالبراءة، وبالتالي فلا حجية له أمام القاضي المدني في دعوى إنهاء عقد الإيجار العين محل النزاع لوفاة المستأجر وكان عليه أن يبحث مدى توافر الإقامة المستقرة المعتادة التي ترتب امتداد عقد الإيجار وفق مفهوم المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي برفض الدعوى المطروحة التزاما بحجية الحكم الجنائي سالف البيان على قول من أنه قطع بأسبابه بإقامة المطعون ضده الأول مع جده المستأجر الأصلي للعين إقامة دائمة قبل وفاته على نحو تتوافر به شروط امتداد عقد الإيجار وفق المادة ٢٩ سالفة الذكر – بما يقيد المحكمة المدنية ويمنعها من إعادة بحثه فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع

الطاعنين بشأن عدم توافر إقامة المطعون ضده الأول بالعين الإقامة المستقرة اللازمة لاستمرار عقد الإيجار لصالحه مما يعيبه.

(الطعن رقم ١٩٧٠ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٦) س٤٦ ص١١٨٥.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدي نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة للزوجة أو لأولاده أو الوالدين الذين تثبت إقامتهم معه قبل الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة في هذه الحالة هي الإقامة المستقرة مع المستأجر أو مع من امتد إليه العقد بحكم القانون، ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية في تخليه عنها.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان استخلاص الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيد من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع بما له من سلطة تقدير الأدلة في الدعوى وبحث مستنداتها واستخلاص الصحيح فيها إلا أن ذلك مشروط بأن يكون استخلاصه سائغا مؤديا إلى النتيجة التي انتهي إليها وأن يكون قد عرض لكل دفاع جوهري أبداه الخصوم في الدعوى.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتسليم العين محل النزاع للمطعون ضدها الأولى وبرفض دعوى الطاعنة على ما استخلصه من أقوال شاهدي المطعون ضدها الأولى بالتحقيق الذي أجرته المحكمة وبالمحضر الإداري رقم .... من أن المستأجر الأصلي كان يقيم بمفرده بالشقة محل النزاع عند وفاته دون أن يعرض لدفاع الطاعنة وما قدمته من مستندات للتدليل على زواجها من المستأجر وإقامتها معه بالعين منذ هذا الزواج، وأن انقطاعها عن الإقامة بها لم يكن تخليا منها عنها وإنما كان بسبب المرض وإقامتها مؤقتا بمسكن شقيقها القريب من مكان الطبيب المعالج رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد شابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٥٩٠١ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/١٣) س٤٦ ص١٣٧٤.

قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٠/٩/١٠ وإخلاء العين المؤجرة على سند من أن المستأجر الأصلي (.....) المحامي تنازل عنها للمتنازل إليهما حسبما سلف البيان دون إذن كتابي من الهيئة المؤجرة وعدم استفادتهما من المادة ٥٥ سالفة الذكر لعدم دستوريتها فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه، وإذ حجبه هذا عن بحث دفاع الطاعن في الطعن الثالث (٧٦٥٨ لسنة ٦٤ق) الذي تمسك به أمام محكمة الموضوع - بأنه ومورث المطعون ضدهم في البند خامسا في الطعن المشار إليه كانا يشاركان المستأجر الأصلي لعين النزاع (.....) المحامي في مزاولة مهنة المحاماة ثم تنازله عنها وتركها

إليهما ومغادرة البلاد نهائيا، وأن عقد الإيجار قد امتد إليهما إعمالا للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ -كما حجب نفسه عن بحث مدى أحقيتهما في طلب الحلول محل المؤجر في العقد المؤرخ ١٩٧٤/٩/١٢ المحرر بين مورث المطعون ضدهم في البند ثالثا ورابعا والمطعون ضده السادس في الطعن رقم ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ق، وكان هذا الدفاع جوهريا ومن شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور.

(الطعن رقم ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨) س٤٦ ص١٤٩٣.

نص المادة ١٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٧٥ بشأن الجنسية المصرية – يدل – على أن المصرية التي تتزوج من أجنبي لا تفقد الجنسية المصرية بقوة القانون كأثر مباشر للزواج بل يجب لكي تفقد هذه الجنسية أن تعلن عن رغبتها في الدخول في جنسية الزوج وأن يقضي قانون دولة الزوج بمنح الزوجة جنسية الزوج وأن يكون عقد الزواج صحيحا وفقا لأحكام القوانين السارية في جمهورية مصر العربية ويجوز لها استرداد الجنسية فور الطلب وبقوة القانون عملا بنص المادتين ١٣، ١٤ من هذا القانون.

إذ كان الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن والدة المطعون ضدهم المرحومة (....) أجنبية وتتمتع بالجنسية الفلسطينية ومدرجة على وثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية "المستأجر الأصلي لشقة النزاع" وكانت تجدد إقامتها بالبلاد وفقا لأحكام القانون رقم ٨٩

لسنة ١٩٦٠ بشأن دخول وإقامة الأجانب وقد انتهت إقامتها بالبلاد بوفاتها في أغسطس سنة ١٩٨٤ فينتهي بذلك عقد إيجار شقة النزاع عملا بالمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وأن المطعون ضده الثاني وبفرض أنه كان يقيم مع والده بشقة النزاع وقت وفاته سنة ١٩٧٨ وامتد له عقد الإيجار عملا بالمادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن العقد ينتهي بالنسبة له لانتهاء إقامته بالبلاد وقدم تدعيما لهذا الدفاع شهادتين صادرتين من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية مؤرختين (...) ، (...) وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى استنادا إلى ما ثبت لديه من أن والدة المطعون ضدهم مصرية الجنسية لأنها ولدت بمصر سنة ١٩٢٣ من أبوين مصريين وأنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية وقت زواجها من زوجها الفلسطيني الجنسية وأن الثابت من شهادة ميلاد ووثيقة زواجها وشهادة وفاتها أنها مصرية إلا أن الاستدلال بشهادة الميلاد وعقد الزواج عن جنسيتها لا يحسم واقعة النزاع بعد أن ألحقت بوثيقة سفر زوجها الفلسطيني الجنسية بتاريخ لاحق في ١٩٧٠/٥/٢٠ وأفادت مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بأن السيدة المذكورة فلسطينية الجنسية وكان يرخص لها بالإقامة المؤقتة بالبلاد وتجددت لها الإقامة حتى ١٩٨٤/٦/٧ مما يدل على أن وجه المسألة في جنسية والدة المطعون ضدهم ليس ظاهرا ويحتاج الأمر فيه إلى صدور حكم من المحكمة المختصة سيما وأن الحكم ذهب إلى أنها لم تتخل عن جنسيتها المصرية بالزواج وقد جاء ذلك القول بغير سند

فيكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وعابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٣٢٤٤ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/١/٤) س٤٧ ص١٠٥.

النص في المادة ١٠١ من قانون الإثبات - يدل، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- على أن المسألة الواحدة بعينها متى كانت أساسية وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي يترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطلوب في الدعوى أو بانتفائه فإن هذا القضاء يحوز قوة الشئ المحكوم به في تلك المسألة الأساسية بين الخصوم في شأن أي حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على انتفائها وما لم تنظره المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا لحكم يحوز قوة الأمر المقضي.

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع خول حق الامتداد القانوني لعقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي عند وفاة المستأجر أو تركه العين في حالتين ولطائفتين مختلفتين أحدهما ورثته ولو كانوا غير مشاركين له في استعمال العين المؤجرة أو مزاولين لنشاط حال حياته أو بعد وفاته، والثانية شركاؤه في استعمال العين ولو لم يكونوا من بين ورثته.

إذا استند المستفيد في حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار إلى إحدى هاتين الحالتين- بصفته وارثا أو شريكا للمستأجر وأخفق فلا يحول ذلك قانونا بينه وبين الاستناد مجددا في الدعوى التالية إلى الحالة أو الصفة

الأخرى التي لم تكن مطروحة في الدعوى السابقة، ولم يتناولها الحكم الصادر فيها – لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإخلاء الطاعن من المحل موضوع النزاع على أنه قد أقام على المطعون ضده الدعوى رقم ٢٠٨٠ لسنة ١٩٨٤ مدني الزقازيق الابتدائية بطلب إلزامه بتحرير عقد إيجار له عن هذا المحل تأسيسا على قيام شركة بينه وبين مستأجره تباشر نشاطها فيه فيمتد إليه عقد الإيجار بعد وفاة الأخير فقضي برفض دعواه لانتفاء الدليل على هذه الشركة وأصبح الحكم نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضي في ذات المسألة الأساسية المشتركة بين الدعويين السابقة والحالية، وهي عدم أحقيته في الامتداد القانوني لعقد إيجار المحل موضوع النزاع في حين أن الطاعن قد استند في امتداد عقد إيجار هذا المحل إليه إلى أنه أحد ورثة مستأجره الأصلي وهو ما لم يكن مطروحا في الدعوى السابقة ولم يعرض له الحكم الصادر فيها، ومن ثم فلا تكون له ثمة حجية قبله في الدعوى المطروحة، ذلك بأن المسألة التي فصل فيها وهي انتفاء صفته كشريك للمستأجر ليست ذات المسألة المثارة في الدعوى الحالية التي استند فيها إلى حقه في الامتداد القانوني لعقد إيجار المحل بعد وفاة مستأجره الأصلي بصفته وارثا له، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين أقام قضاءه بإخلاء الطاعن في الدعوى الحالية على حجية الحكم الصادر في الدعوى السباقة على الرغم من عدم توافر شرائطها

مما حجبه عن بحث دفاعه الجوهري سالف الذكر، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه القصور المبطل.

(الطعن رقم ٥٥٥٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٤) س٤٧ ص١٦٨.

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في الفقرة الأولى من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط لإقامة لاحقه، فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه.

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت بدفاعها أمام محكمة الموضوع بإقامتها بالعين محل النزاع مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء العين على ما أورده بمدوناته من أن "المحكمة تستخلص من جماع ما هو معروض عليها أن المستأنفة (الطاعنة) لا يتوافر في حقها الامتداد القانوني لأنها لم تكن مقيمة مع شقيقتها عند وفاتها، وإنما تركت العين بزواجها في سنة ١٩٧٦، وأقامت مع زوجها في مسكنه ..." مغفلا بذلك تمحيص دفاع الطاعنة سالف الذكر، رغم أنه دفاع جوهري - قد يتغير به وجه الرأي في

الـدعوى – فإنـه يكـون معيبـا بالخطـأ في تطبيـق القـانون والقصـور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢١٥٧ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٦/١/٢٤) س٤٧ ص٢٠٨.

المقرر في قضاء محكمة النقض – أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن المشرع عدد حالات استمرار عقد إيجار المسكن الخاضع لتشريعات إيجار الأماكن بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين حصرا جاعلا لقاعدة فيمن يستمر العقد لصالحه من ذويه الذين أوردهم تحديدا – هي الإقامة مع المستأجر الأصـلي ولم يجعـل ركيـزة هـذه القاعـدة علاقـة الإرث بـين المسـتأجر الأصلي وورثته مما مفاده أن دعوى الإخلاء لانتهاء العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين هي دعوى لا تتعلق بتركته التي تكون محلا للتوريث، ومن ثم فلا يكون ثمة محل لوجوب اختصام ورثته.

(الطعن رقم ٢٥١١ لسنة ٦٥ق – جلسة ١٩٩٦/٢/٧) س٤٧ ص٣١٣.

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجة أو أولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته، ما دام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي

عنها صراحة أو ضمنيا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على انصرافه قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني.

احتفاظ المستأجر بمسكن آخر في مدينة أخرى وإقامته فيه فلا ينتهي عقد إيجار المسكن الأول بوفاة المستأجر أو تركه له، ويمتد لصالح زوجة أو أولاده أو والديه المقيمين معه إذ تعتبر إقامتهم بالمسكن الأول خلال فترة الإقامة بالمسكن الآخر إقامة حكمية طالما لم يثبت معها تخليهم عنه ولا تحول دون إعمال مقتضي النص المذكور ما لم يصطدم هذا التطبيق بالنص الذي يحظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض إذ حباهم المشرع بتلك الميزة باعتبارهم من الطبقة الأولى للأقارب التي تتكون منها الأسرة وهم في الأصل يعيشون في كنف المستأجر ويتولى رعايتهم والإنفاق عليهم.

إذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع استنادا إلى ما ذهب إليه من تخلف شرط الإقامة المستقرة للطاعنين فيها حتى تاريخ وفاة مورثهم المستأجر الأصلي، وأن لهم إقامة في أسيوط مع مورثهم بمناسبة نقله للعمل بها رغم عدم تخلي المورث المستأجر الأصلي عن عين النزاع حتى وفاته، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجبه ذلك الخطأ عن بحث الإقامة المستقرة المعتادة مع المستأجر الأصلي بالنسبة لكل وارث حتى تاريخ الوفاة بما يعيبه.

(الطعن رقم ٢٥٨٠ لسنة ٦٥ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٦) س٤٧ ص٤٢٥.

المقرر في قضاء محكمة النقض – أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين بها من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط لإقامة لاحقة. كما أن من المقرر أن انقطاع المستفيد عن الإقامة في العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها، فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون ولا إلزام عليه من بعد أن يقيم بالعين، إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه.

إذ كان البين أن الطاعنة الأولى تمسكت أمام محكمة الموضوع بإقامتها – وزوجها الطاعن الثاني – بالعين محل النزاع مع والد الأولى – المستأجر الأصلي – حتى وفاته، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء العين على ما أورده بمدوناته من أن "البين من أقوال شاهدي المدعي عليه (المطعون ضده) والتي تطمئن إليها المحكمة أن زوجة المستأجر الأصلي كانت تقيم بمفردها بشقة التداعي وأن أحدا من المدعيين (الطاعنين) لم يكن يقيم معها حتى وفاتها .. إقامة مستقرة وظاهرة .. على نحو لا يتحقق به تمتع المدعيان بمزية الامتداد "مغفلا بذلك تمحيص دفاع الطاعنة سالف الذكر رغم أنه دفاع جوهري قد

يتغير به – إن صح – وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٥٧ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧) س٤٧ ص٥٧٠.

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائلياً وجماعيا لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم في المسكن بمفرده، وإنما لينضم إليه أفراد أسرة ومن يتراءى له إيواؤهم به، وأن المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من الأقارب المحددين بالمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقا في البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته، بشرط أن يثبت حصولها منذ بدء الإيجار، وما دان أن إقامة هؤلاء المساكنين لم تنقطع – فإنه يحق لهم الإفادة من الامتداد القانوني للعقد، وأنه وإن كانت محكمة الموضوع تستقل بتقدير حصول هذه المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع التي تستخلصها المحكمة مما تطمئن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وأن تكون قد واجهت كل دفاع جوهري يثيره الخصوم بما يقتضيه.

ولئن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى ما يطلبونه من إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه.

إذ كان البين أن الطاعن تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأنه كان يساكن المطعون ضدهم من الثاني حتى الرابع بالعين محل النزاع - منذ بدء العلاقة الإيجارية بينهم وبين المطعون ضده الأول في ... وأن ذلك كان يعلم الأخير إلى أن ترك له المستأجرون العين بعد انتهاء دراستهم حيث تزوج بها، وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعه في هذا الشأن، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء وبرفض دعوى الطاعن على سند من أن إقامة الأخير بالعين محل النزاع مع المستأجرين دون أن يثبت إذن المؤجر أو موافقته يعد تأجيرا من الباطن يجيز فسخ عقد الإيجار والإخلاء، وأن الطاعن لا يجديه إثبات المساكنة، وعلم المؤجر بها لأن ثبوت ذلك لا يفيد موافقة المؤجر أو إذنه بالتأجير من الباطن في حين أن مجرد إقامة الطاعن بالعين مع المستأجرين لا يفيد بذاته تأجيرها من الباطن له، ولا ينهض دليلا على ذلك، والذي يقتضي ثبوت قيام المستأجرين بتأجير حقهم في الانتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء جعل متفق عليه، كما أن ما استند إليه الحكم لا يصلح ردا سائغا لرفض طلب الطاعن إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات المساكنة وترك العين له من المستأجرين بموافقة المطعون ضده الأول ويتضمن مصادرة على حقه في إثبات ذلك، رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به إن ثبت وجه الرأي في الدعوى، ومن ثم فإن الحكم يكون قد شابه الفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٥١٦٩ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧) س٤٧ ص٥٧٥.

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أن ما تقضي به المادة ٢/٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته أو شركائه في استعمال العين بحسب الأحوال "هو نص مستحدث لم يكن له مثيل في تشريعات إيجار الأماكن السابقة ومن ثم فلا محل لإعمال حكمه على الوقائع السابقة على العمل به في ١٩٧٧/٩/٩ ذلك أن المراكز القانونية التي نشأت واكتملت في ظل القانون القديم تخضع لأحكامه من حيث آثارها وانقضائها وأن العبرة في ذلك هي بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليست بوقت المطالبة به، وكان نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لم يتضمن حكما مماثلا لنص المادة ٢/٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكذلك خلت مواد القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من نص مماثل، ومن ثم فلا يحق للشريك مطالبة المؤجر بتحرير عقد إيجار له عن العين المؤجرة في ظل القوانين المعمول بها قبل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لما كان ذلك وكان الثابت أن المستأجر الأصلي تخلي عن العين المؤجرة للمطعون ضدها الأخيرة، وقد تحرر لها عقد إيجار في ١٩٦٨/٣/١ لكامل العين المؤجرة، وقد تم ذلك قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فلا محل للتحدي بحكم المادة ٢/٢٩ من هذا القانون لخلو أحكام القانونين رقمي ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من نص مماثل.

(الطعن رقم ١٩٠٨ لسنة ٦٥ق – جلسة ١٩٩٦/٤/١٨) س٤٧ ص٦٩٣.

النص في المادة ٢/٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – على أن المشرع قد أقر حق ورثة المستأجر الأصلي وشركائه الذين يدخلهم في استغلال العين التي يستأجرها لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي في الاستمرار بالانتفاع بها بعد وفاته أو تركه لها والمقصود بالشركاء الذين يستفيدون بحق الامتداد القانوني المشار إليه بتلك المادة هو كل من يشارك المستأجر الأصلي في نشاطه المالي الذي يباشره في العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة بينهم سواء أكانت الشركة تجارية أو مدنية، وهي متابعة من المستأجر للانتفاع بالعين المؤجرة فيما أجرت من أجله بعد أن يضم إلى رأس ماله المستثمر فيها حصصا لآخرين على سبيل المشاركة في النشاط المستغل في العين المؤجرة وذلك كله بشرط أن تكون الشركة حقيقية وجدية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي في العين المؤجرة، وإذ جاء هذا النص القانوني عاما بغير قيود، ومن ثم فلا يلزم قيام الشركة بين هؤلاء وفقا لأحكام قانون الشركة أو القانون المدني والتجاري إذ أن لكل من هذه القوانين مجالا ونطاقا مستقلا لتطبيقه والنص في المادة ٢/٢٩ المشار إليه قد استهدف به المشرع الإبقاء على استمرار الأنشطة التي تمارس العين المؤجرة حماية لها وتشجيعا للاستثمار لكي تنمو وتزدهر لما لها من أثر كبير في الحياة الاقتصادية، ومن ثم فلا يحول دون تطبيقه أن تكون الشركة من شركات

الواقع أو لم تستوف الشركة الشروط التي تتطلبها القوانين سالفة البيان أو أن يترتب على وفاة المستأجر - وهو أحد الشركاء - أو تركه العين المؤجرة انقضاء تلك الشركة أو انحلالها، إذ أن حق الشركاء في الامتداد القانوني لعقد الإيجار مستمد من هذا النص القانوني وحده وهو من الأمور المتعلقة بالنظام العام لمواصلة الاستمرار في تلك الأنشطة القائمة بالعين المؤجرة ولذلك قد رتب القانون استمرار العقد لصالح شركاء المستأجر لا للشركة في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لما قد يترتب على هاتين الحالتين انقضاء الشركة وانحلالها ويعتبر حكم المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استثناء من الحظر الذي فرضه المشرع على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو تركه العين المؤجرة الذي نصت عليه المادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

لما كان الحكم المطعون فيه قد استخلص تخارج المستأجر الأصلي من الشركة يترتب عليه انحلال الشركة وانقضائها، وأن هذا يعتبر من قبيل الترك من جانب المستأجر الأصلي يستلزم موافقة المالكة عليه مرتبا على ذلك إخلاء الطاعن من عين النزاع دون أن يبين ما إذا كانت هذه الشركة جدية من عدمه ومدى استمرار الشريك في مزاولة ذات النشاط السابق حين أن ترك العين المؤجرة لنشاط تجاري أو مهني أو حرفي لا يعد في ذاته مبررا للإخلاء إلا إذا انتفت الشروط المنوه عنها أنفا، وإذ

قضي الحكم بالإخلاء استنادا لترك المستأجر الأصلي العين الأمر الذي يجعله في هذا الصدد معيبا بمخالفة القانون.

(الطعن رقم ٣٤١١ لسنة ٦٥ق – جلسة ١٩٩٦/٤/١٨) س٤٧ ص٦٩٧.

مؤدي نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع رغبة منه في حماية شاغل الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكما يقضي باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة للزوجة أو لأولاده أو الوالدين الذين يثبت إقامتهم معه قبل الوفاة أو الترك، والمقصود بالإقامة في هذه الحالة هي الإقامة المستقرة المعتادة مع المستأجر، أو مع من امتد إليه العقد بحكم القانون ولا يحول دون توافرها انقطاع الشخص عن الإقامة بالعين لسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن إرادته الصريحة أو الضمنية عن تخليه عنها، ولا تثريب على المستأجر أو من امتد العقد إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلا ما دام أنه قائم بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر.

ولئن كان استخلاص ترك العين والتخلي عنها هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ (......) وتسليم الشقة محل النزاع للمطعون ضدها الأولى عن نفسها وبصفتها وبرفض دعوى الطاعن وآخرين على ما أورده بمدوناته من أن

..... الثابت من أوراق الدعوى وما سطر بالمحضر الإداري رقم "..........." إداري قسم السيدة زينب أنه بسؤال "..........." إحدى المستأنفين قررت أن عين النزاع كان يقيم بها والدها المستأجر الأصلي المرحوم "........." ومعه أبناه (.... ، ....) وأن الأول مازال يشغل العين للآن ولم تذكر شيئا عما ورد بالصحيفة من أن والدها ترك العين لأبنائه قبل وفاته وانتقل للإقامة بمسكن آخر بقسم عابدين – وحيث إن الثابت من مطالعة الأوراق أن المستأنف ضدها قدمت شهادة رسمية صادرة من شركة توزيع الكهرباء الكبرى بتاريخ "........." أن المستأنف "........." تعاقد على تركيب عداد إنارة بشقته الكائنة بالعقار بمدينة التوفيق في "..........." بما يؤكد استقراره وإقامته بتلك العين – الأمر الذي يضحي معه دعواهم بطلب امتداد عقد الإيجار إليهم استنادا لإقامتهم مع المستأجر الأصلي وقت وفاته، وعملا بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ادعاء لا سند له من الأوراق وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه لم يواجه دفاع الطاعن الذي تمسك به أمام محكمة الموضوع بدرجتيها من أنه كان مقيما بشقة النزاع مع والده المستأجر الأصلي قبل تركه لها وإقامته بمسكن آخر لزواجه بزوجة أخرى، وإذ نفي الحكم واقعة ترك والد الطاعن شقة النزاع واستدل على ذلك بأن شقيقته "..........." لم تذكر تلك الواقعة في أقوالها بالمحضر الإداري سالف البيان ونفي إقامة الطاعن بتلك الشقة مع والده قبل تركه لها ووفاته واستدل على ذلك بأن وفاته لم تكن بها بل كانت بمسكن آخر بعابدين

حسب الثابت بشهادة الوفاة - وبأن أخت الطاعن قررت بالمحضر الإداري أنها هي التي كانت تقيم بشقة وشقيقها الآخر "........" في حين أن تلك القرائن في حد ذاتها لا تكفي لحمل الحكم في نفي تلك الواقعتين ولا تؤدي إلى ما انتهي إليه وتخالف الثابت بالأوراق، ذلك أن عدم ورود واقعة ترك والد الطاعن شقة النزاع بأقوال شقيقته في المحضر الإداري لا تعني عدم حصولها ولا تكفي لنفيها، وأن شهادة وفاته وإن دلت على أنه لم يكن مقيما بها حال الوفاة فإنها لا تدل على نفي إقامة الطاعن معه قبل تركه لها وأن البين من مطالعة المحضر الإداري أن شقيقه الطاعن وإن أوردت في أقوالها به أنها هي التي كانت تقيم بعين النزاع وشقيقها الآخر مع والدها إلا أنها أوردت أيضا في موطن آخر بذات الأقوال أن الطاعن كان يقيم معهم، فضلا عن أن شاهدي الطاعن - الذين استمعت إليهما محكمة أول درجة -قد أيداه في دفاعه، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال وقد أدي به ذلك إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٩) س٤٧ ص٧٠٠.

المقرر- في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع عمد إلى تقرير قاعدة عامة باستمرار عقد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة على اختلاف في شرط مدة

الإقامة، وأن هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من استمر- العقد لمصلحته محتجزا لأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض إعمالا لحكم المادة ١/٨ من القانون المشار إليه باعتبارها من شروط استمرار العقد للأقارب، ومن المقرر أيضا أن طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهري بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له يتعين على محكمة الموضوع إجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة في النزاع، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في مذكرته المقدمة لمحكمة الاستئناف بتاريخ ١٩٩٢/٢/١٦ بدفاع حاصله أن للمطعون ضدها الثانية مسكنا آخر تقيم فيه على وجه الدوام خلاف العين محل النزاع بذات المدينة وفق الثابت بشهادتي ميلاد ولديها، وطلب تمكينه من إثبات ذلك بإحالة الدعوى إلى التحقيق، وكان الحكم المطعون فيه قد واجه هذا الدفاع على ما أورده بمدوناته .. إن المحكمة ليست ملزمة بإجابة طلب إحالة الاستئناف إلى التحقيق متى كانت المستندات كافية لتكوين عقيدتها إذ ثبت من صورة قيد ميلاد ابنه المطعون ضدها الثانية أنها مولودة بشقة التداعي في ١٩٦٩/٦/١ والخطاب الموجه من نيابة الأحوال الشخصية إليها على ذات العنوان في ١٩٨٦/٤/٢٧ وخطاب هيئة التأمين والمعاشات بسحب شيك من الهيئة إليها في ١٩٨٥/١/١٢، والخطاب الصادر من جامعة أسيوط على ذات العنوان، وتضمن إرسال ملف نجلة المطعون ضدها المذكورة إلى كلية التجارة بالمنصورة بتاريخ

١٣/١١/١٩٨٥، وهذه المحررات رسمية وصادرة من جهات مختلفة في المدة من ١/٩/١٩٦٦ إلى ٢٧/٤/١٩٨٦ قبل وفاة والدة المطعون ضدها مما ينفي أن إقامتها كانت عارضة بل مستقرة ومستمرة في عين التداعي وخاصة أن المستأنف – الطاعن – لم يحدد سكنا آخر لها تقيم فيه على وجه الدوام والاستقرار حتى يقوم بها سبب من أسباب الإخلاء وهو احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.." وكان هذا الرد لا يواجه دفاع الطاعن بطلب الإحالة إلى التحقيق وتمكينه من إثبات احتجاز المطعون ضدها الثانية عينا أخرى غير العين محل النزاع مستدلا على ذلك بما ثبت من شهادات ميلاد أولادها من إقامتها في عين أخرى وهو دفاع جوهري قد يتغير به – إن صح – وجه الرأي في الدعوى ومن وسائل الإثبات الجائزة قانونا فإن الحكم يكون معيبا بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٦٢ق – جلسة ٢٢/٥/١٩٩٦) س٤٧ ص٨٤٥.

المقرر في قضاء محكمة النقض – أن مؤدي المادة الثانية من القانون المدني أن النص التشريعي يجوز إلغاؤه بتشريع لاحق ينص على الإلغاء صراحة أو يدل عليه ضمنا بان يشتمل على نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده، ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصان واردين على محل واحد يستحيل معه أعمالهما معا.

إذ كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد قرر في المادة ١/٢٩ منه قاعدة عامة

في امتداد عقود إيجار المساكن بحيث يستفيد من مزية الامتداد القانوني لتلك العقود زوجة المستأجر وأولاده ووالده وأقاربه - الذين حددهم النص - المقيمين معه إقامة مستقرة حتى وفاته أو تركه السكن دون اشتراط فيمن يعتد إليهم تلك العقود أن يكونوا من المصريين، إلا أنه وقد صدر من بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ متضمنا نص المادة ١٧ منه الذي يدل على أن المشرع في سبيل العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكني - كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب اتجه إلى تنظيم الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على نمو مغاير لما تضمنه نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بحيث لا يبيح له الاستفادة من ميزة الامتداد القانوني للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد - عند انتهاء إقامة المستأجر في البلاد - على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائيا، فنسخ بذلك ضمنا ما تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أحكام أخرى تتعارض مع تلك الأحكام التي استحدثها، ومن ثم فإنه واعتبارا من تاريخ نفاد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ١٩٨١/٧/٣١ وإعمالا للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه - باعتباره نصا آمرا ومتعلقا بالنظام العام - يتعين الانتفاع بميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي - في حالات انتهاء إقامة

المستأجر في البلاد – على من ذكر صراحة بالنص وبالشروط المحددة به.

إذ كانت صياغة المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد جاءت في عبارة مطلقة، فإن قصر نطاقها على حالات انتهاء إقامة المستأجر بالبلاد لسبب آخر غير الوفاة يكون تقيدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ذلك أنه متى كان النص صريحا جليا قاطعا في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى استهداء قصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه.

إذ كان الثابت من الأوراق أن المستأجر الأصلي للعين محل النزاع وزوجته وابنته – المطعون ضدهما – فلسطينيو الجنسية وأن الأول قد توفي بتاريخ ١٩٨٣/٤/٣، ومن ثم فإن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٢/٤/١ يكون قد انتهي بوفاة المستأجر ولا يمتد لصالح المطعون ضدهما تطبيقا لنص المادة ١٧ سالفة الذكر ولا محل في هذا الصدد لتطبيق القاعدة العامة في الامتداد القانوني المقرر بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأخيرتين. باعتبارهما أجنبيتين ذلك أن مناط استفادتهما أن يكون المستأجر قد ترك لهما العين محل النزاع قبل انتهاء إقامته في البلاد وهو الأمر المنتفي في الدعوى الماثلة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى لامتداد عقد الإيجار لصالح المطعون ضدهما على سند مما استخلصه من إقامتهما

بالعين مع مورثهما - المستأجر الأصلي حتى وفاته ومن التصريح لهما بالإقامة بالبلاد، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٢٢٩٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢٩) س٤٧ ص٨٨٤.

النص في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه "يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر، أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين، وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض، ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك، وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار....."، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أعطي لمالك العقار - في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة المؤجرة - الحق في أن يطالب المشترى الذي انتقل إليه حق الإجارة بمقتضي هذا التصرف وحده بنسبة من الثمن، كما أعطاه أولوية في استرداد العين المؤجرة.

لما كان ذلك وكانت المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ تنص على أنه "لا ينتهي عقد إيجار المنشئة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال

ويجوز لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين"، مما مفاده أن عقد إيجار المنشأة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلالها بعد ترك الأخير لها، وليس ذلك إلا ترديدا لحكم المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتي تقضي بألا ينتهي عقد العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال، وإذ كان البين من نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بما في ذلك نص المادة ٢٠ أنها لم تلغ أو تعدل – صراحة أو ضمنا – أحكام الامتداد القانوني الواردة بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإنما أراد بها المشرع أن يستحدث حلا عادلا يستهدف به تحقيق التوازن بين حق المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بناء على نص في القانون أو تصريح مسبق من المالك التنازل عن حق الإجارة سواء كان تصرف المستأجر مجرد تنازل عن الإيجار أو بيعا بالجدك، ومن ثم يقتصر تطبيق النص المذكور على الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق المتنازل إليه على العين المؤجرة، ولا يتسع لحالات تنازل المستأجر عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها، والانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر للعين المؤجرة، ولا يغير من ذلك

أن يكون ترك المستأجر للشريك بمقابل أو بغير مقابل، ذلك أن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده تصرف المستأجر في حق الإجارة، وإنما مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام التي تقضي بامتداد عقد الإيجار للشريك دون توقف على رضاء المؤجر، بل ألزمته بتحرير عقد جديد له.

لما كان ما تقدم وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مورث المطعون ضدها الثانية كان شريكا للمطعون ضدها الأولى في استعمال العيادة موضوع النزاع وهو ما حسمه الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٢١٠ لسنة ١٩٤٧، مساكن إسكندرية الابتدائية المؤيد استئنافيا بالاستئناف بالاستئناف ٤٦ لسنة ٣١ق الإسكندرية، إذ تمسكت المطعون ضدها الثانية أمام محكمة الموضوع باستمرار هذه الشركة بعد وفاة مورثها بين ورثته والمطعون ضدها الأولى، وهو ما لم تنكره الطاعنة، ولم يكن محل منازعة منها فإن تنازل المطعون ضدها الأولى - المستأجرة الأصلية، سواء كان بمقابل أو بغير مقابل عن نصيبها في العيادة موضوع الدعوى لا يعدو أن يكون تركا لشريك في استعمال العين يترتب عليه امتداد العقد بقوة القانون والتزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين، ومنهم المطعون ضدها الثانية تطبيقا لأحكام الامتداد القانوني الواردة بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، والمادة ٢/٢٩، ٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فلا محل لتطبيق أحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، على

واقعة النزاع فتكون دعوى الطاعنة على غير أساس، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهي إلى هذه النتيجة فإن النعي عليه بسبب الطعن يكون غير منتج.

(الطعن رقم ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٦/٦/١٠) س٤٧ ص٩٢٧.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقيمين مع المستأجر ممن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في حالة الوفاة أو الترك لا يعتبرون مستأجرين أصليين معه للعين، بل يبقي المستأجر هو الطرف الأصيل والوحيد مع المؤجر بحيث إذا ما أخل المستأجر بالتزاماته جاز للمؤجر مقاضاته دون اختصام المقيمين معه، إلا انه إذا ما ترك المستأجر العين لمن كان مقيما معه من أقاربه الذين عددتهم المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإنهم يستفيدون من امتداد الإيجار لصالحهم بقوة القانون إعمالا لحكم المادة المذكورة، ويكون لهم منذ الترك جميع الحقوق الناشئة عن العلاقة الإيجارية، أما المستأجر التارك فتزول عنه بالترك صفته كمستأجر، ويصبح بالتالي خارجا عن العلاقة الإيجارية، وعلى ذلك فإن القضاء بإخلائه لا يحمل على معني فسخه الإجارة التي ظلت قائمة حتى تاريخ تركه العين إلى المستفيدين، وإنما يعد أثرا مترتبا على زوال صفته كمستأجر وصيرورته بالترك غير صاحب حق في الانتفاع بالعين المؤجرة، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن كانت له إقامة بالعين محل النزاع سابقة على ترك المستأجر الأصلي لها، فإن صدور الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة

للأخير بعد أن اكتتب المطعون ضده حقه في امتداد العقد إليه، ويكون عديم الأثر بالنسبة له.

(الطعن رقم ٢٣٧٨ لسنة ٦٠ق – جلسة ١٩٩٦/٧/١٠) س٤٧ ص١١٢٠.

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أنه إذا بني الحكم على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبته أو غير مناقض ولكن من المستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه كان الحكم مشوبا بالفساد في الاستدلال، وكان ترك الإقامة من المقيم مع المستأجر الأصلي الذي يحول دون استفادته من مزية استمرار عقد الإيجار إليه هو الترك الفعلي وهجر الإقامة في العين على وجه نهائي ومستمر لحين وفاة المستأجر الأصلي عن طواعيه واختيار، فإذا تخلف هذا الشرط بأن حيل بينه والإقامة بالعين لأي سبب كان لا دخل لإرادته فيه فلا يتحقق انقطاع الإقامة الذي يحول دون الاستفادة بامتداد عقد إيجار المستأجر الأصلي المقرر بنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على ما أورده من أنها أخذت بعد طلاقها كافة منقولاتها من الشقة موضوع التداعي وأخذت في صحيفة دعوى النفقة التي أقامتها على مطلقها عنوانا آخر، واعتبر ذلك تركا للإقامة بالشقة وتخليها نهائيا عنها، وكان هذا الذي أقام عليه الحكم قضاءه لا يفيد بطريق اللزوم ترك الطاعنة للإقامة بشقة النزاع بمعناه القانوني، وتوافر عنصره المعنوي في

ظل خلافاتها الزوجية التي احتدمت إلى حد تطليقها مما يعيبه بالفساد في الاستدلال والصور في التسبيب ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٧٧٠ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٢/٢٦) س٤٨ ص٣٥٣.

المقرر في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا توافرت الإقامة بشروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذي أوجب على المؤجر في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن إقامة الطاعنة في العين مثار النزاع لم تنقطع إلى ما بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي، وفي مايو سنة ١٩٨٤، واستمرت تلك الإقامة حتى زواجها وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلائها ورفض طلبها إلزام المطعون ضدهم بتحرير عقد إيجار لها على أنها تخلت عن العين المشار إليها منذ زواجها وإقامتها مع زوجها، فإنه يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد لها من إقامتها في تلك العين مع والدها المستأجر الأصلي لها عند وفاته، وهو ما يضفي عليها صفة المستأجر لها منذ تاريخ وفاة والدها.

(الطعن رقم ٢٩٩ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٦/١١) س٤٨ ص٩٠٠.

المقصود بالإقامة المستقرة التي يمتد بها عقد الإيجار في مفهوم نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي الإقامة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا لإقامته المعتادة حتى لو تخللتها فترات غيبة متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يكشف عن رغبة المقيم في إنهاء هذه الإقامة.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن كان يقيم مع أمه المستأجرة بعين النزاع منذ استئجارها، ثم تركاها أثر زلزال أكتوبر ١٩٩٢ لصدور قرار من الجهة الإدارية بتنكيس العقار، ثم مرضت أمه ودخلت المستشفي التي توفيت بها، فإن عدم تواجد الطاعن مع أمه بعين النزاع وقت وفاتها، لا يدل على انتهاء إقامتهما بها في الفترة السابقة على الوفاة إذ أن تركهما معا العين المؤجرة تم قسرا لسبب لا دخل لإرادتهما فيه، فلا تنتهي به لتلك الإقامة السابقة، وإذ انتهي الحكم المطعون فيه إلى ما يخالف هذا النظر فإنه يكون مشوبا بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧١١١ لسنة ٦٦ق – جلسة ١٩٩٧/١٠/١٣) س٤٨ ص١١٧٤.

المقصود بالإقامة التي يمتد بها عقد الإيجار في مفهوم نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو التواجد في عين النزاع الذي تنصرف فيه نية المقيم إلى جعل العين المؤجرة موطنا له ومحلا إقامته المعتادة. حتى لو تخلل ذلك فترات غياب متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يكشف عن رغبته في إنهاء الإقامة، فلا يكفي مجرد التواجد

بالعين المؤجرة حتى لو استطالت مدته ما لم تنصرف نية صاحبة إلى اتخاذها موطنا لإثبات الإقامة ... كما لا يكفي مجرد الغياب لإنهاء الإقامة ما لم تنصرف إرادة صاحبه إلى إحداث هذا الأثر، والنية أمر يبطنه صاحبها ويضمرها في نفسه وتستخلصه محكمة الموضوع من الإمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها وهي عنصر مستقل بذاته عن العنصر المادي. وهو متغير فقد يترك المقيم عين النزاع لسبب عارض ثم تتغير نيته في تاريخ لاحق بما ينبئ عن رغبته في إنهاء الإقامة، كما قد يتواجد الشخص في العين المؤجرة لسبب عارض ثم تتجه نيته بعد ذلك إلى اتخاذها موطنا له، والأصل في الصغير أن تحل إرادة نائبة محل إرادته فيكون تحديد إقامته في فترة الحضانة منوطا بحضانته وولي نفسه حتى إذا بلغ عاقلا سواء بظهور الإمارات المعهودة أو بتجاوز خمس عشرة سنة هجرية كانت إرادته نفسه هي محل الاعتبار، إذ يصبح من حقه الاستقلال بتحديد محل إقامته ولا ولاية لغيره عليه في هذا الشأن.

فإذا كان الصغير قد أقام مع والديه في عين النزاع ثم تركها بمناسبة طلاق أمه في فترة الحضانة، وأقام معها عد ذلك غيابا عارضا إذ لا يمكن أن ينسب إليه إرادة إنهاء الإقامة، حتى إذا جاوز الخامسة عشرة هجرية وأصبح ولي نفسه فإنه يتعين على المحكمة أن تستظهر من ظروف الدعوى وملابساتها ما إذا كان قد رغب في إنهاء إقامته في العين التي خرج منها أم أنه لازال يعتبرها موطنه.

لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بأن المطعون ضدهما تركا الإقامة في عين النزاع منذ خمس عشرة سنة سابقة على مقتل والدهما بمناسبة طلاق أمهما دون أن يترددا عليها فأطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع تأسيسا على أن سن أكبرهما وقت طلاق أمه كان ثماني سنوات والأصغر أربع سنوات وقد كانا في حضانتها فتركهما لعين النزاع كان لسبب عارض، ولم يلتفت لأثر مضي السنوات الخمس عشرة على أهليتهما فلم يستظهر نية كل منهما على استقلال في اتخاذ عين النزاع موطنا أو التخلي عنها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وجره ذلك إلى القصور في التسبيب مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧٩٩٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٨/٢/٩).

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمقابلة للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - مفاده أن الإقامة التي يعتد بها لامتداد العقد لصالح المذكورين من أقارب المستأجر هي الإقامة المستقرة مع المستأجر والممتدة لحين وفاته أو تركه المسكن دون اشتراط إقامة لاحقة، فإذا توافرت الإقامة شروطها على النحو المتقدم أضحي من امتد إليه العقد مستأجرا أصليا بحكم القانون الذي أوجب على المؤجر في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة تحرير عقد إيجار له ولا التزام عليه من بعد أن يقيم بالعين المؤجرة إذ أن انتفاعه بها حق له وليس واجبا عليه، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنة كانت قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة

الموضـوع بأنهـا كانـت تقيم بـالعين محـل النـزاع حتـى وفـاة والـدها المستأجر الأصـلي في عـام ١٩٧٣ بمـا يرتـب امتـداد عقد إيجارهـا إليهـا، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بـرفض دعواهـا وبإخلائهـا مـن العين على أن إقامتها بها قد انقطعت منذ زواجها الحاصل بعد تاريخ وفاة المستأجر الأصلي وانتقالها للإقامة بمسكن الزوجية المـؤجر لزوجهـا مغفلا تمحيص دفاع الطاعنة سالف الذكر رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير بـه – إن صح– وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٦٧ لسنة ٦٧ق – جلسة ١٩٩٨/٥/٢٧).

إن كان يلزم لامتداد عقد الإيجـار لأبنـاء المسـتأجر الأصـلي والمستفيدين مـن حكـم المـادة ١/٢٩ مـن القـانون رقـم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن تكـون لهـم إقامة مستقرة بالعين المؤجرة حتى الوفاة أو الترك إلا أنه لا يلزم أن تكـون إقامة المستفيد بشخصه في تلك العين ويكفي أن تكـون لـه إقامة حكمية فيها ولو لم تعقبها الإقامة المشتركة مع المستأجر الأصـلي، وأخـذا بمـا هـو مقرر من أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا لا يتعاقد فيـه المستأجر ليقيم فيه بمفرده وإنما ليضم إليه فيه أفراد أسرته ليسـاكنوه فيـه، وكـان المقرر شرعا أن علـى الوالـد سـكني الصغير وهـذا الواجـب الشـرعي لا ينفصـل بانفصام عري الزوجيـة بينـه وبين مطلقتـه – والـدة الصغير – فيلـزم بتـوفير المسكن المناسب لحضانته سواء كـان هـو مسـكن الزوجيـة أو مسكنا آخـر هيأه هو لها أو اختراته الحاضنة بدلا من مسكن الزوجية.

وإعمالا للحق المقرر لها في هذا الشأن، وفي هذه الحالة فإن إقامة الصغير في هذا المسكن الأخير وهي إقامة مؤقتة تنتهي بانتهاء مدة الحضانة – ليس من شأنها إنهاء الإقامة الحكمية التي ثبتت له بالعين استئجار والده ولا تحول بالتالي دون امتداد عقد إيجارها إليه إعمالا للنص سالف البيان، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بالإخلاء لأن القاصر كان يقيم مع حاضنته ولم يكن له إقامة مع والده المستأجر الأصلي قبل الوفاة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٦٧ق – جلسة ١٩٩٨/٦/٢٤).

مؤدي نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الإقامة التي ترتب امتداد عقد إيجار المسكن إلى من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين هي التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه وأن يقيم به إقامة دائمة ومستقرة، وكان الزوج هو الملزم شرعا بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة بمنزل الزوجية حقيقة أو حكما تنفيذا لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية فتخرج بذلك إقامتها بغير مسكن الزوجية عن هذا المدلول ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقا لنص المادة ٢٩ المشار إليها مهما استطالت وأيا كان مبعثها أو دواعيها إلا إذا أقامت

الدليل على استمرار إقامتها منذ زواجها بالمسكن إقامة دائمة ومستقرة باعتباره وحده مسكنا للزوجية وذلك حتى الوفاة.

(الطعن رقم ٣٠٦٠ لسنة ٦٣ق – جلسة ١٩٩٩/٢/٢١)

إذ كان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها قريبة نسبا لزوجة المستأجر الأصلي من الدرجة الثالثة فلا تستفيد من امتداد عقد إيجار شقة النزاع طبا للمادة ٢٩ سالفة الذكر – سندها في الاستفادة من هذا الامتداد إليها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بتأييد حكم أول درجة برفض الدعوى إعمالا لحكم المادة ٢٩ أنفة البيان المقضي بعدم دستوريتها فإنه يكون معيبا.

(الطعن رقم ٢٨١٧ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٩/٦/١٧) لم ينشر بعد.

المساكنة. ماهيتها. المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة. حق المساكن في البقاء بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلي أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع إقامته بها. علة ذلك.

(الطعن رقم ١٥٣٨ لسنة ٦٨ق – جلسة ١٩٩٩/١١/٣) لم ينشر بعد.

أعمال حكم المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٧٧ في شأن استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي شرطة تحقق المحكمة من صفة المستفيد وما إذا كان وارثاً أو من الأشخاص الذين عددتهم تلك الفقرة قبل الفصل في توافر شروط الامتداد أو عدم توافرها.

(الطعن رقم ٥٢٩٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢١) لم ينشر بعد

وفاة مستأجر المسكن أو تركه له امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفي أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه.

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩) لم ينشر بعد

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود بها اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة، نية الاستقرار اختلافها عن الباعث على الإقامة العبرة في وصف الإقامة بالاستقرار هي ثبوت الإقامة بهذا القصد أياً ما كان الباعث عليها نفى الحكم المطعون فيه عن إقامة الطاعنة صفة الاستقرار باعتبار أن الباعث عليها رعاية والدتها المريضة خطأ وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٢٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩) لم ينشر بعد.

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تمسك الخصم بدفاع يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الدعوى وتدليله عليه بأوراق أو مستندات أو وقائع لها دلالة معينة في شأن ثبوت هذا الدفاع أو نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق والمستندات والوقائع وتقول كلمتها في شأن دلالتها إيجاباً أو سلباً وإلا كان حكمها قاصر البيان، وكان المقرر أيضاً، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن مؤدى نص الفقرة الأولى

من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار وبيع الأماكن . أن الإقامة التي ترتب امتداد عقد إيجار المسكن إلي من عددهم ذلك النص في حالة وفاة المستأجر هي التي تنصرف فيها نية المقيم إلي أن يجعل من هذا المسكن مراحة ومغداه، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، وكان الزوج هو الملزم شرعاً بإعداد مسكن الزوجية وله على زوجته حق الاحتباس والقرار فيه، مما لازمه أن تكون إقامة الزوجة في بيت الزوجية حقيقة أو حكماً تنفيذاً لحق الاحتباس الشرعي هي الإقامة الوحيدة التي يكون لها صفة الاعتياد والاستقرار حال الزوجية، فيخرج بذلك إقامتها في غير مسكن الزوجية عن هذا المدلول ولا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً للنص سالف الإشارة إليها مهما استطالت مدتها، وأياً كانت مبعثها ودواعيها. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما خلص إليه من ثبوت إقامة المطعون ضدها الأولى بالعين محل النزاع مع والدتها دون أن يواجه ما تمسك به الطاعنان من أن لزوجها المطعون ضده الثاني مسكناً آخر يقيم فيه وزوجته المطعون ضدها الأولى وولداهما . المطعون ضدهما الثالث والرابع . وقدماً تدليلاً لذلك المسند الذي ضمنته حافظة المستندات المقدمة منهما أمام محكمة الموضوع . فإنه يكون معيباً بالقصور، وقد جره ذلك إلي القضاء بأحقية باقي المطعون ضدهم في امتداد عقد الإيجار إليهم رغم أن إقامتهم متفرعة عن إقامة المطعون ضدها الأولى ولا تنشئ لهم في أي الأحوال . حقاً في امتداد عقد الإيجار إليهم، بما يعيبه

بمخالفة القانون ويوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤٨٨٥ لسنة ٦٤ ق ـ جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٢) وراجع القواعد ١٤٤٢ - ١٤٤٩ صـ ١٥٢٠ وما بعدها)

عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر للعين المؤجرة استمراره لصالح المستفيدين م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الإقامة التي يترتب عليها مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك. الإقامة العرضية والعابرة لا تعد كذلك تقديرها من سلطة محكمة الموضوع طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٦٠٩٥ لسنة ٦٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/١/٢) لم ينشر بعد

عقد الإيجار الالتزامات الناشئة عنه وقوعها على عاتق طرفيه، جواز اتفاقهما على ترتيب حقوق للغير المقيمون مع المستأجر على سبيل التسامح أو وفاء لالتزامات أخرى مصدرها علاقة غير الإيجار. حقهم في الانتفاع بالعين من قبيل استعمال المستأجر لها، طلب المؤجر طردهم أو إخلائهم من العين، شرطة انقضاء العلاقة الإيجارية التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كفل المشرع له الحق في خلافة المستأجر متى توافرت شروطها مؤداه، لشاغل العين التمسك قبل المؤجر بعدم انتهاء العلاقة الإيجارية، المادتان ١٥٢ مدني، ٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٥٣٥٤ لسنة٦٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٠/١/١٧) لم ينشر بعد

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين،

المقصود بها التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه، مؤداه إقامة الزوجة في منزل الزوجية، حقيقة أو حكماً . هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأياً كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لحكم المادة المذكورة ثبوت إقامة الزوجة منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتباره مسكناً للزوجية. أثره.

(الطعن رقم ٢٧٣٦ لسنة٦٨ ق . جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣) لم ينشر بعد

عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة، امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. شرطة إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض لا يحول دون امتداد العقد، العين المؤجرة كمصيف كفاية الإقامة الموسمية المتقطعة للمستفيد بها دون اشتراط الإقامة الفعلية مع المستأجر الأصلي بمسكنه المعتاد خارج المصيف.

(الطعن رقم ١٢٠٩ لسنة ٦٩ ق . جلسة ٢٠٠٠/٣/٢) لم ينشر بعد

الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية المقررة بموجب المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، تسرى بأثر فوري مباشر من تاريخ نفاذ هذا القانون وبدءاً من التاريخ الذي حدده لاستحقاها وهو شهر إبريل سنة ١٩٩٧ وكذلك

الزيادة الدورية التي تستحق في أول إبريل من الأعوام التالية لتعلق أحكامه بالنظام العام فتصبح جزءاً من أجرة العين المؤجرة ويتعين لتوقي المستأجر الحكم بالإخلاء أن يوفي ما استحق منها أثناء نظر الدعوى وحتى قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف، وإذ كانت الأجرة المستحقة على العين محل النزاع منذ حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف بتاريخ مبلغ (......) وكانت الزيادة المقررة بالبند الثاني من الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هي خمسة أمثال القيمة الإيجارية لكون العقار أنشئ في سنة ١٩٥٧ وذلك بدءاً من شهر إبريل سنة ١٩٧٧ وحتى نهاية يوليو سنة ١٩٩٨ والتي طالب بها المطعون ضده بمذكرته المقدمة منه أمام محكمة الاستئناف فيكون المستحق منها مبلغ (.....) والزيادة الدورية بنسبة ١٠٪ من شهر إبريل سنة ١٩٩٨ حتى مبلغ (......) طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة سالفة الذكر، بالإضافة إلى مبلغ (.......) مصاريف ونفقات فعلية قدرتها محكمة الاستئناف فيكون جملة المستحق على الطاعن مبلغ (.......) وكان ما سدده الطاعن بموجب إنذاري العرض المؤرخين.......،....... مبلغ (......) فيكون الباقي في ذمته مبلغ (.....) ومن ثم يكون قد فوت على نفسه رخصة توقي الحكم بالإخلاء.

ترك المستأجر العين لصالح المستفيدين من حكم المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد

القانوني محله في العلاقة الإيجارية مؤداه إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم التنازل الصادر من المستأجر بعد تركه العين لا أثر له.

(الطعن رقم ٨٨١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠) لم ينشر بعد

الحكم بعدم دستورية نص م ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط بالعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً بعد تخليه عنها أثره عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الأولى استناداً إلي ذلك النص المقضى بعدم دستوريته. خطأ.

(الطعن رقم ٥١٢٥ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٠) لم ينشر بعد

إقامة المستأجر في مسكن آخر. لا تعد بذاتها دليلاً على تركه العين المؤجرة ما لم يفصح عن إرادته في التخلي عنها مؤداه تأجيره العين من الباطن لا يحول دون امتداد العقد لصالح أقاربه المنصوص عليهم بالمادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقيمين معه حتى الوفاة أو الترك علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٤٨ سنة ٦٩ - جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧) لم ينشر بعد

تكون شركة تضامن بين مورث الطاعنين والمطعون ضده لاستغلال العين محل النزاع عدم النص في عقد الشركة أو في اتفاق لاحق عليه على استمراره مع ورثة الشريك المتوفى أثره انقضاء الشركة بوفاته وعودة العين إلي الورثة للإنفراد بمنفعتها انتهاء الحكم المطعون فيه إلي

استمرار المطعون ضده الشريك في الانتفاع بها استناداً لنص المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧ الذي تم إلغاؤه بق ٦ لسنة ١٩٧٧. خطأ

(الطعن رقم ٥٨٢١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤) لم ينشر بعد

ثبوت الزواج بوثيقة رسمية غير لازم لامتداد عقد الإيجار لزوجة المستأجر بعد وفاته متى كانت تقيم معه عند الوفاة. م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٨٧١٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٤) لم ينشر بعد

عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة امتداده لصالح زوجته أو أولاده أو والديه. شرطة إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك.

(الطعن رقم ١٠٨٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/١٨) لم ينشر بعد

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه استعمالهم العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد المادتان ١، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية للورثة تغيير النشاط شرطه إلا يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو شاغليه.

(الطعن رقم ١٨٤٢ لسنة٦٩ ق - جلسة٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على

زوجته في الاحتباس أو القرار فيه. مؤداه إقامتها في غيره مهما استطالت وأياً كان مبعثها ودواعيها لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٩٧٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

وفاة مستأجر المسكن أو تركه له. امتداد العقد لصالح زوجته وأولاده ووالدي المقيمين معه إقامة مستقرة م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سريان هذه القاعدة سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد لصالحه قانونياً.

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/١)

امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح زوجته أو أولاده أو والديه م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه إقامتهم معه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك أياً كانت مدتها أو بدايتها.

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/١٩) لم ينشر بعد

الإقامة التي يترتب عليها امتدد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين. المقصود بها الإقامة المستقرة حتى الوفاة أو الترك التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار فيه مؤداه إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية إقامتها في غير مسكن الزوجية مهما استطالت وأياً كان مبعثها ودواعيها. لا تسوغ امتداد عقد الإيجار إليها وفقاً لحكم المادة الذكور. إقامة الزوجة الدليل

على استمرار إقامتها منذ زواجها بمسكن والدها حتى وفاته إقامة دائمة ومستقرة باعتبارها مسكناً للزوجية. أثره امتداد عقد الإيجار إليها.

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٣/٢٥) لم ينشر بعد

تمسك الطاعنة أمام محكمة الموضوع بامتداد عقد إيجار عقد إيجار عين النزاع لها لإقامتها مع والدها المستأجر الأصلي حتى وفاته. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم امتداد العقد لها لعدم ثبوت إقامة لها مع والدتها قبل وفاتها قصور.

(الطعن رقم ١٧٢٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١) لم ينشر بعد

عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين. امتداده لصالح زوجة أو أولاده أو والديه م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطة إقامتهم معه بالعين إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك الإقامة العارضة أو الموقوتة. لا تعد كذلك.

(الطعن رقم ٢٦٦٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/١١) لم ينشر بعد

استمرار عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح المستفيدين م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه ثبوت درجة القرابة والإقامة عند الوفاة.

(الطعن رقم ٦١٦٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٢٦) لم ينشر بعد

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود بها اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة. لمحكمة الموضوع استخلاص نية الاستقرار من

الأمارات الدالة عليها الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها ما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذه موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه. جواز أن يكون للمستفيد في وقت واحد أكثر من موطن طالما توافرت لديه نية الإقامة والاستقرار فيها م ٤٠ ق مدني.

(الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤) لم ينشر بعد

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود بها اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة الانقطاع عن الإقامة لفترات متقاربة أو متباعدة لسبب عارض لا يحول دون قيامها.

(الطعنان رقماً ٢٧٩٤ لسنة ٦٩ ق و ٣٦٠ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/١٤)

لم ينشر بعد

الإقامة المستقرة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود بها اتجاه نية المقيم إلي جعل العين المؤجرة موطناً له ومحلاً لإقامته المعتادة. نية الاستقرار أمر يبطنه المقيم ويضمره في نفسه. لمحكمة الموضوع استخلاصه من الأمارات الدالة عليه حسب ظروف كل دعوى وملابساتها.

(الطعن رقم ١٠٢ لسنة٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٥/٢٨) لم ينشر بعد

ترك العين المؤجرة شرطه هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعية واختياراً تخلف ذلك أثره عدم تحققه في معنى المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٣٤٣٩ لسنة ٦٢ ق ـ جلسة ٢٠٠١/٥/٣١) لم ينشر بعد

عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة استمراره لصالح المستفيدين م ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة١٩٧٧ الانقطاع عن الإقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيامها طالما لم يتخل المستفيد عنها صراحة أو ضمناً باتخاذه موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إليه.

(الطعن رقم ١٥٥١ لسنة ٦٥ ق ـ جلسة ٢٠٠١/٦/٣) لم ينشر بعد

ترك العين المؤجرة الذي يترتب عليه امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عنصراه هجر المستأجر الإقامة في العين على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية.

(الطعن رقم ١٦١٩ لسنة ٧٠ ق ـ جلسة ٢٠٠١/٦/١٣) لم ينشر بعد

قضاء الحكم المطعون فيه بامتداد عقد الإيجار إلي المطعون ضده الأول لقرابته نسباً من المستأجر الأصلي استناداً إلي نص م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضى بعدم درستوريته. خطأ.

(الطعن رقم ٣٢٧٧ لسنة ٦٥ ق ـ جلسة ٢٠٠١/٦/١٧) لم ينشر بعد

استمرار عقد الإيجار لصالح أقارب المستأجر المقيمين معه قبل الوفاة م ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه الإقامة المستقرة المعتادة. النزاع في امتداد العقد. قابليته للتجزئة.

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤) لمن ينشر بعد

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه استعمالهم العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد المادتان ١، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية.

(الطعن رقم ٤٧١ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤) لم ينشر بعد

تمسك الطاعن بنشوء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المالك السابق للعقار منذ وفاة جده وتقاضيه مبالغ تمثل نصيبه في صيانة العقار وتقاضي وكيله الأجرة ومن بعده المالك الجديد بموجب إيصالات صادرة منهما وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهري قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً إلي عدم امتداد العقد للحكم بعد دستورية نص م ٢٩/ ١ لسنة ١٩٧٧ دون أن يواجه هذا الدفاع بما يصلح رداً عليه. خطأ

(الطعن رقم ١٢٩٣ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤) لم ينشر بعد

الإقامة التي يترتب عليها امتداد عقد الإيجار لصالح المستفيدين من حكم المادة ١/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد وفاة المستأجر أو تركه العين،

المقصود بها التزام الزوج شرعاً بإعداد مسكن الزوجية مقابل حقه على زوجته في الاحتباس والقرار به.
مؤداه إقامة الزوجة في منزل الزوجية - حقيقة أو حكماً - هي الإقامة الوحيدة التي لها صفة الاعتياد والاستقرار حال قيام الزوجية لا يحول دون توافرها الانقطاع عن الإقامة بسبب عارض أو عدم الانتفاع بها طالما كانت قائمة بتنفيذ التزامها قبل المؤجر.

(الطعن رقم ٢٠٦٥ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤) لم ينشر بعد
عقد الإيجار عدم انتهائه بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة امتداده لصالح زوجه أو أولاده أو والديه. شرطه إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك.م ٢٩/ ١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٤٠٥٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠١/٧/٨) لم ينشر بعد
إذا كانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٧٧ والذي جرى على أن "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً أو أقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً أو إناثاً من قصر أو بلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم وردت عامة مطلقة تتسع

لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد الأمر الذي يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين في ذات النشاط ولا يشترط وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٧٧ أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه عن ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً، وقد كان رائد المشرع في تعديل المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٧٧ هو الحرص على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعي وصولاً إلي قدر مقبول من التوازن في العلاقة بيمن المؤجر والمستأجر.

(الطعن رقم ٢٥ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠١/١١/١٥) لم ينشر بعد

من المستقر أن دلالة الأوراق الرسمية على الركن المادي للإقامة تكاد تكون معدومة متى كان صاحبها هو الذي يدلي ببياناتها فهي من صنعه، ولكن دلالتها قوية على قصده الإقامة وانتفاء نية التخلي عنده لأنها تعبير صريح عن الإرادة، وتوافر الركن المعنوي كاف لاستمرار الإقامة بالشروط السالف بيانها بالمادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٢٧١٥ لسنة ٢٧٠ جلسة ٢٤/ ١٢/ ٢٠٠١) لم ينشر بعد

النص في المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية - يدل على أن عقد إيجار هذه العين لا ينتهي بموت المستأجر، بما لازمه ومقتضاه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تقضي بإنهاء عقد الإيجار أن تتثبت بأسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق من تخلف الشرط الذي أورده المشرع لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي بالعين وهو استعمالها في ذات النشاط الذي كان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عن الورثة، فإذا لم يثبت لها عدم استعمال العين في ذات النشاط على نحو نهائي وقاطع الدلالة على عدم الرغبة في استعمالها كذلك، كأن تكون قد استعملت فعلاً عن نشاط آخر مغاير انتفى المسوغ التشريعي لانتهاء العقد إذ مجرد التوقف المؤقت عن استعمال العين الذي قد يمليه اضطراب ظروف الورثة التي تعقب وفاة المورث - عائل الأسرة وربها - والذي لا ينبئ عن تخل حقيقي ودائم عن استعمالها في ممارسة ذات النشاط كأن تغلق فترة من الزمان - لا يمارس فيها نشاط ما لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي في معنى المادة ٢٩ سالفة الإشارة.

(الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢/١١/٢١) لم ينشر بعد

مفاد النص في الفقرة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وفي المادتين الرابعة والخامسة منه، أنه من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ـ في شأن تأجير وبيع الأماكن ـ يشترط حتى يستفيد الورثة المشار إليهم في النص من مزية الامتداد القانوني لعقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بعد وفاة مستأجره أن يمارسوا ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم، فامتداد العقد طبقاً لهذا النص لم يعد حقاً مطلقاً لجميع ورثة المستأجر بعد كان الحال إبان العمل بحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها، وإنما قصره المشرع على بعض الورثة ووضع له ضابطاً وهو استعمال العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد حل حياته، ولازم إعمال هذا الضابط ومؤاه، أنه إذا استعمل العين بعد وفاة مستأجرها بعض ورثته ممن بينهم النص استمرت الإجازة بقوة القانون لصالحهم وحدهم دون غيرهم من الورثة الذين لم يشاركوهم استعمالها، أما أن تخلى جميع هؤلاء الورثة عن استعمال العين فإن عقد إيجارها لا يمتد إلي أيهم وينتهي بموت المستأجر، وهذا المعنى الذي تفيده بوضوح وجلاء عبارة النص يتفق أيضاً مع قصد الشارع من تقرير هذا الحكم المستحدث وهو ـ على ما يفهم مما أوردته المذكرة الإيضاحية المشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ ـ الحفاظ على الرواج الاقتصادي وحماية مصالح ورثة المستأجر التق قد تكون مرتبطة

بالعين بوصفها مصدر رزقهم، ولما كان عدم استمرار الورثة في استعمال العين بعد وفاة مستأجرها لا يساعد على رواج الحالة الاقتصادية، ويفصح عن أن ضرورة شغلها بالنسبة لهم غير قائمة، فإن علة تقرير مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار تكون منفية، وإذ كانت الأحكام القانونية تدور مع عللها وجوداً وعدماً ولا يجوز أن تجاوز دواعيها، فإن عقد إيجار المكان المؤجر لمزاولة أحد الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية ينتهي - في هذه الحالة - بوفاة المستأجر ولا يمتد إلي أي من ورثته لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم النظر المتقدم وقضى بانتهاء عقد إيجار عين النزاع بعد أن أثبت أن ورثة مستأجرها لهم يستعملوها منذ وفاته في عام ١٩٨٦ وحتى رفع الدعوى في عام ١٩٩٨، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً ويضحى النعي على هذين السببين على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٠٣٢ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠٢/١٢/١٨) لم ينشر بعد

مؤدي نص المادة ١٥٢ من القانون المدني على أن "لا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقوقاً في ضوء ما جاء بالأعمال التحضيرية، وما نصت عليه المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن الالتزامات الناشئة عن العقود عامة بما في ذلك عقد الإيجار لا تقع إلا على عاتق طرفيه، وإن كان لهما باتفاقهما أن يرتبا حقوقاً للغير، ومن طبيعة عقد إيجار المساكن أنه عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن

بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته أو غيرهم ممن يترائي له إسكانهم، أما على سبيل التسامح المحض أو وفاء لالتزامات مصدرها علاقة أخرى غير الإيجار كالتزام الزوج بسكني زوجته والأب لصغاره، والمخدوم بسكنى خدمه، وإما لحاجة الصغير الذي امتد له العقد أو المرآة للحماية والرعاية من أحد ذويها، فهؤلاء وغيرهم ليسوا مستأجرين أصليين، ولا يعد المستأجر نائباً عنهم، وإن كان لهم حق الانتفاع بالعين تبعاً لقيام حق المستأجر، وتعتبر إقامتهم في العين من قبيل استعمال المستأجر فلا يستطيعون مزاحمته فيها استناداً لعقد الإيجار، ويستقل المستأجر وحده بوضع ضوابط علاقته بالمؤجر، ولا يستطيع المؤجر أن يقيم دعوى يطلب فيها إخلاء أحد هؤلاء أو طرده من العين المؤجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية الأصلية قد انقضت، فإذا أقام المؤجر الدعوى على أحد هؤلاء الشاغلين للعين بطلب إخلائها أو طرده منها تأسيساً على أن العلاقة الإيجارية التي تربطه بالمستأجر الأصلي غير قائمة، كان للمدعى عليه أن يتمسك بأن عقد الإيجار سنده في شغل العين لا زال قائماً باعتبار أن عقد الإيجار وبقاءه وانتهاء بالنسبة لشاغل العين رغم أنه ليس طرفاً فيه يعتبر واقعة قانونية، له أن يتمسك بقيامها طالما أن المدعي يحتج عليه بانتهائه.

(الطعن رقم ٨٧٩٧ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣) لم ينشر بعد

إذا كانت عبارة نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وردت عامة مطلقة تتسع لكافة ورثة المستأجر فلا ينتهي العقد بموته وإنما يستمر لمصلحة من يستعملون العين منهم في ذات النشاط الذي

كان يمارسه طبقاً للعقد الأمر الذي يدل على أنه لا يشترط فيمن يكون له حق الاستمرار من الورثة سوى أن يستعمل العين في ذات النشاط، ولا يشترط - وعلى ما ورد باللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ - أن يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً، وقد كان رائد المشرع في تعديل المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ هو الحرص على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية وكذا على استقرارها لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد ومراعاة للبعد الاجتماعية وصولاً إلي قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١) لم ينشر بعد

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، استمراره لصالح المستفيدين من ورثته اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه. استعمالهم العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد م١ ، ٤، ٥، ٧ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية، للورثة تغيير النشاط شرطه إلا يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو شاغليه.

(الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨) لم ينشر بعد

عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، عدم انتهائه بوفاة المستأجر استمراره لصالح المستفيدين من ورثته. م ٢٩/ ٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بق ٦ لسنة ١٩٩٧ لازمه وجوب تحقق المحكمة بأسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق من استعمال العين ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقاً للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد. تخلف ذلك . أثره. انتهاء العقد.

(الطعن رقم ٩٩٩ لسنة٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦) لم ينشر بعد

النص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير وبيع الأماكن يدل في صريح عبارته على أن مناط إعمال حكم هذا النص أن يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذي أقامه ولا ينصرف هذا النص إلي ما تملكه المستأجر بطريق الشراء أو الميراث أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية وهو ما يتفق أيضاً مع الحكمة التي تغياها المشرع من هذا النص بإعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفي العلاقة الإيجارية حيث يكون في مكنة المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة أخرى بالعقار الذي أقامه أو تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة به لأحد المستفيدين من حكم النص وهو ما قد لا يتأتى إذا كان البناء قد آلت إليه ملكيته دون أن يكون قد أقامه وقد تكون وحداته مشغولة بالسكنى فيفقد الخيار المقرر له قانوناً في تنفيذ أي من الالتزامين دون أن يكون له يد في إسقاط هذا الخيار - وهي ذات العلة التي اقتضت قصر إعمال النص على حالة المبنى

الـذي يقـام في تـاريخ لاحـق للاسـتئجار، وإذ خـالف الحكـم الابتـدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر منتهياً إلـى القضـاء بإخلاء العين محل النزاع من الطاعنتين وباقي ورثة المستأجر الأصلي بدعوى انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون مـن وقـت وقـوع المخالفة بإقامة مـورثهم مبنى مكونـاً مـن أكثـر مـن ثـلاث وحـدات سـكنية ولم يعمـل خيـاره بـين تـرك الوحدة السكنية التي يستأجرها أو تـوفير وحـدة سـكنية ملائمـة للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مما حجبه عن بحث مدى تـوافر شـرائط إعمال المادة١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توصلاً للفصل في الدعوى الفرعية بطلب تحرير عقد إيجار للطاعنة الأولى عن الشقة محل النزاع ممـا يعيبه.

(الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٧٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣) لم ينشر بعد

المقرر في قضاء محكم النقض أن عقد إيجـار هـذه العين لا ينتهي بمـوت المسـتأجر بمـا لازمـه ومقتضـاه أنـه يـتعين علـى المحكمـة قبـل أن تقضـي بإنهاء عقد الإيجار أن تتثبت بأسباب سـائغة لهـا أصـل ثابـت بـالأوراق مـن تخلف الشرط الذي أورده المشرع لاستمرار العقد لصـالح المسـتفيدين مـن ورثة المستأجر الأصلي بالعين وهو استعمالها في ذات النشـاط الـذي كـان يمارسه الأخير طبقاً للعقد حال حياته بالذات أو بواسطة نائب عـن الورثـة على نحو نهائي وقاطع الدلالـة علـى عـدم الرغبـة في ذلـك، إذ أن مجـرد التوقف المؤقت عـن استعمال العين والـذي لا ينبئ عـن تخـل حقيقي ودائم عن استعمالها في ممارسة ذات النشاط كان تغلـق لفـترة مـن الزمـان

ولا يمارس فيها نشاط ما لا يتحقق به شرط عدم استعمال العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي في معنى المادة ٢٩ سالفة الإشارة.

(الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٧٤ ق ـ جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧) لم ينشر بعد

إذ كان الثابت بالأوراق وبلا خلاف بين الطرفين أن المستأجر الأصلي لعين النزاع قد تخلى عن إحدى حجراتها لابنه المطعون ضده الذي قام بتغيير الغرض من استعمالها من سكنى إلي عيادة يمارس فيها نشاطه الطبي في حين استمر المستأجر الأصلي شاغلاً لباقي حجرات العين المؤجرة ومنتفعاً به حتى وفاته، ومن ثم فلا يتحقق بهذا التخلى الجزئي حالة الترك التي نصت عليها مادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف البيان وإما يعد في حقيقته تنازلاً عن جزء من العين المؤجرة في صورة تغيير للنشاط وذلك دون الحصول على إذن كتابى من الطاعنة مما يجيز لها طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادة ١٨/ ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر أن تخلى المستأجر لابنه المطعون ضده الذي كان يقيم معه عن حجرة من حجرات العين التي يستأجرها للسكنى تركاً أجازته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك اعتبار المطعون ضده مستأجراً لتلك الحجرة وأحقيته في تغيير الغرض من استعمالها إلي عيادة طبية عملاً بنص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٥ لسنة٦٧ ق ـ جلسة٢٠٠٥/٤/٢٠) لم ينشر بعد

النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن المشرع أراد استمرار الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه مورثهم عند وفاته سواء أكان الغرض من الإجارة قد تحدد بمقتضى عقد الإيجار المكتوب ذاته، أو تعدل باتفاق طرفيه المستفاد من رضاء المؤجر به صراحة أو ضمناً لأن كل ذلك يتم طبقاً للعقد، ويؤكد هذا النظر ما جاء بالمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون من أنه ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أو النشاط الذي اتفق عليه كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغليه، فلم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغيير النشاط إلا بالنسبة ولورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٤/١٢/١ والإخلاء على أن المستأجرة الأصلية قامت بتغيير استعمال الشقة المؤجرة إلي غير أغراض السكنى ذلك بتكوين شركة مقرها هذه العين استناداً إلي نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي كانت تجيز ذلك مقابل زيادة الأجرة بنسب معينة ودون موافقة المؤجر وأنه

بصدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ سالفة البيان بأنه يشترط موافقة المؤجر مسبقاً على تغيير النشاط الأمر الذي خلت منه الأوراق واستدل من ذلك أن العين موضوع الدعوى مستخدمه للسكنى فقط بمقولة أنه لم يثبت من الأوراق والمستندات إقامة أي من الطاعنات بعين النزاع مع المستأجرة الأصلية حتى وفاتها، وكانت الطاعنات قد تمسكن في دفاعهن أمام محكمة الاستئناف بأنهن وارثات لوالدتهن ـ المستأجرة الأصلية لعين النزاع، وبأن مورثتهن غيرت استعمالها إلي غير أغراض السكنى برضاء مورث المطعون ضدهم المؤجر بقبضه الأجرة شاملة الزيادة القانونية مقابل تغيير الاستعمال إلي غير أغراض السكنى واستدلا على ذلك بما قدمته من إيصالات سداد الأجرة وبما تضمنه تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة إذ التفت الحكم المطعون فيه عن تمحيص هذا الدفاع الجوهري رغم أن القانون لم يشترط موافقة المؤجر كتابة على تغير النشاط إلا بالنسبة لورثة المستأجر دون المستأجر الأصلي، كما أن الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر أثر على إعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك غلي استحداث قاعدة قانونية جديدة تلزم المستأجر الذي غير استعمال العين إلي غير أغراض السكنى إلي إعادة الحال إلي ما كان عليه بأن يعاد استعمالها كسكن، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية بخصوص امتداد عقد إيجار

العين محل النزاع للطاعنات من مورثتهن المستأجرة الأصلية على النحو السالف بيانه فإنه يكون فضلاً عن مخالفته القانون معيباً بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٢٨٩٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/٧/١٠) لم ينشر بعد

مـــادة ٣٠

استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية.

التطبيقات القضائية

مؤدي نص المادة ٣٠ من القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار التي تسرى في مواجهة المالك الجديد، ولو لم يكن لها تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية إليه، هي تلك القائمة في مواجهة المالك السابق، وهي لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقاً للقانون.

(الطعن رقم ١٤٤١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

مؤدي المادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار القائمة تسرى على المالك الجديد للعقار، ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية إلا أنه يشترط لسريان الإيجار في حق المالك الجديد أن يكون الإيجار عقداً جدياً لا عقداً صورياً، وغير مشوب بالغش والتواطؤ بين المؤجر والمستأجر لأن الغش مبطل للتصرف.

مؤدي ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٧٠٢ من القانون المدني أنه إذا كان الاتفاق بين الوكيل والغير منطوياً على تصرف قانوني هو النزول عن حق للموكل أو الإقرار بحق قبله للغير فإنه يجب عندئذ أن يكون لدى الوكيل وكالة خاصة تخلو له هذا التصرف القانوني أو وكالة عامة ينص فيها صراحة على تفويض بإجراء التصرف المذكور. وإذ كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ قد صدر من وكيل المالك السابق قبل بيع العقار للطاعن وتم تحويله للأخير ومن ثم يسرى في حقه، كما أن الطاعن بقبضه الأجرة من المطعون ضده بموجب الإيصال المؤرخ يكون قد أقر بالعلاقة الإيجارية عن المحل المحرر بشأنه هذا العقد، وكان يبين من الأوراق أن الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بأن ذلك العقد لم يصدر للمطعون ضده من الجمعية بائعة العقار، وإنما صدر من محاميها الموكل في أعمالها القضائية فقط دون موافقتها وأنه خرج عن نطاق وكالته والتي تبيح له حق التأجير للغير فجاء بذلك وليد غش

وتواطؤ بين هذا المحامي والمطعون ضده لقاء مبلغ من المال قبضه من الأخير وهو ما طلب إحالة الدعوى إلي التحقيق لإثباته، مما كان يتعين معه على المحكمة أن تسقط هذا الدفاع حقه من البحث والتمحيص بلوغاً لغاية الأمر فيه، إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الدفاع دون أن يرد عليه سوى بقوله بأن ما ورد به من أن عقد الوكالة لا يخول للمحامي الذي أصدر عقد إيجار عن النزاع حق إصداره وهو قول مرسل ليس عليه دليل، وهو ما لا يصلح رداً لمواجهته إذ لا يسوغ الحكم بسريان عقد الإيجار محل النزاع رغم الطعن عليه بالغش والتواطؤ واستدلال الطاعن على ذلك بخروج محامي المالك الذي أبرمه عن نطاق عقد وكالته الذي لا يخوله إبرامه قصداً إلي الإضرار به قبل التحقق من صحة هذا الدفاع بالرجوع إلي عقد الوكالة لبيان حدودها ونطاقها وما إذا كانت تخول للوكيل الحق في إبرام هذا العقد فسيرى في مواجهة المالك وخلفه أم أنه خرج عن نطاق وكالته من إبرامه، ولم يجز الموكل التصرف فلا يسرى في حقهما، كما أنه لا يقبل تكليف الطاعن بتقديم سند لبيان حدود نطاق وكالة لم يكن هو طرفاً فيه، وليس تحت يده محتواه ولا سبيل لإثبات ما أثاره بشأنه وبشأن العقد الذي استند إليه إلا بطلب إحالة الدعوى إلي التحقيق إذ لا تكليف إلا بميسور.

(الطعن رقم ١٢٠٥ لسنة٥٨ ق ـ جلسة ١٩٩٣/١/٣) س ٤٤ ص ١١٥

المقرر في قضاء محكمة النقض أن النص في المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ـ يدل

على أن عقد الإيجار يظل سارياً في حق المالك الجديد بذات شروطه دون حاجة لتحرير عقد إيجار جديد وكان الثابت بالأوراق أنها خلت مما يدل على أن المميزات التي تضمنها عقد إيجار الشقة محل النزاع لصيقة بشخص المستأجرة ولا تتضمنها باقي عقود إيجار وحدات العقار الكائنة به، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إذ التزم هذه النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على أن زوج المستأجرة الأصلية قد امتد إليه عقد الإيجار بقوة القانون بذات الشروط والحقوق الثابتة للمستأجرة الأصلية بوفاتها، وكان تنازله عن ذلك العقد للمطعون عليه إعمالاً للتصريح الوارد بعقد الإيجار الأصلي قد صدر صحيحاً وفقاً لأحكام القانون ولوجود الموافقة الكتابية من المالك السابق على ذلك، والتي تسرى في مواجهة الطاعنة باعتبارها المالكة الجديدة للعقار، فإنه يكون قد ألتزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٣٠٤٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٩) س ٤٤ ص ٥٨٦

عقد الإيجار سريانه في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ شرطه.

(الطعن رق م٢٥٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٣) لم ينشر بعد

تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن، سريانه في حق المالك الجديد دون حاجة إلي قبوله أو ثبوت التاريخ م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٢١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥) لم ينشر بعد

(مـــــادة ٣١)

ألغيت بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

مـــــادة ٣٢

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

التطبيقات القضائية

إذ خول المشرع فى المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمستأجر العقار الذى أخلى وحدته السكنية لإعادة البناء الحق فى العودة إلى وحدة مناسبة فى المبنى الجديد فقد عاد فى المادة ٥٤ منه وألحق هذا الحق بالنسبة للوحدات غير السكنية والتى أحالت إليها المادة المذكورة آنفا، من أن لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه، وفى هذه الحالة يلزم المالك أو خلفه العام بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات.

(الطعن رقم ٦٢٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٢٠ س ٣٦)

البادئ من نص المادتين ٣٢ ، ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن مناقشات مجلس الشعب أن المشرع أجاز للمالك طلب إخلاء المستأجر مؤقتا لحين إتمام التعلية أو الإضافة، أو طلب هدم جزء من العين المؤجرة وحتى إعادة بنائه مع التعلية أو الإضافة بل وأجاز له اقتطاع جزء من الملحقات غير السكنية للعين المؤجرة دون - جوهر العين أو ملحقاتها السكنية وذلك كالحديقة بالنسبة للفيلا أو جراج ملحق بها أو الحجرات المخصصة للخدمات أعلى العقار باعتبار انه فى حالة الملحقات غير السكنية يكون المؤجر وكما جاء بالمادة ٤٩/د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالخيار بين تعويض المستأجر وإعطائه حق العودة بعد إعادة البناء أو تعويضه فقط دون منحه حق العودة، ومن ثم كان له اقتطاع جزء من هذه الملحقات السكنية تقتضيه الإضافة أو التعلية، أما

بالنسبة للملحقات السكنية فإن حق العودة مقرر أبدا لا يملك المؤجر استبداله بالتعويض إلا إذا ارتضى المستأجر ذلك ومن ثم فلا حق له فى اقتطاع جزء من هذه الملحقات جبرا عن المستأجر.

(الطعن رقم ١١٢٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٩ س ٣٧ ص ٢٢٣)

النص فى المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية" ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك... " يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع اقتصر فى هذا النص على تقرير حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية، وسكت عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ولما كان النص فى المادة الرابعة على انه " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها.. إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى...." والنص فى الفقرة الثانية من المادة السابعة من القانون ذاته على أنه " لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها.." وتقرير جزاء جنائى فى المادة ٣٢ منه على مخالفة الحظر الذى فرضته المادتان الرابعة والسابعة يدل على أن حق المالك فى التعلية أياً كان سنده القانونى فيه مشروط بضرورة حصوله على

ترخيص بإجرائها من الجهة المختصة بشئون التنظيم بعد التحقق من أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال هذه التعلية.
لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد حصلت فى ١٩٧٨/١١/٥ على الترخيص رقم ١٤٦ سنة ١٩٧٨ بإجراء أعمال التعلية والإضافة محل الدعوى الماثلة إلا أن هذا الترخيص قد انتهى مفعوله فى ١٩٨٠/١١/٥ قبل رفع دعوى النزاع لعدم تنفيذه خلال سنتين من تاريخ إصداره عملا بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ سالف الذكر فيستوى فى ذلك انتهاء الترخيص مع عدم الحصول عليه إذ أن القانون المذكور يحظر على المالك إقامة البناء فى الحالتين وتجرم المادة ٢٢ منه مخالفة هذا الحظر.

(الطعن رقم ١٤٣٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٤ س ٣٩ ص ٦٥٥)

النص فى المادتين ٣٢، ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع منح المالك الحق فى زيادة عدد الوحدات السكنية سواء بالإضافة أو التعلية بالمبنى المملوك له كله أو جزء منه لغير أغراض السكنى، ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، وأجاز أن يرخص فى سبيل ذلك بإخلاء وهدم ما قد يعترض تلك التعلية أو الإضافة من هذه الأجزاء المؤجرة بضوابط معينة أحال فى شأنها إلى الفصل الأول من الباب الثانى من ذلك القانون الذى نصت المادة ٤٩/د منه على أن المالك بالخيار بين تعويض المستأجر وإعطائه حق العودة بعد إعادة البناء أو تعويضه فقط دون منحه هذا الحق.

لما كان ذلك وكان الحكم قد أقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن نص المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التى استند إليها الطاعن فى دعواه - لا ينطبق على تعلية المبانى المؤجرة كل وحدتها لغير أغراض السكنى رغم خلو النص من قيد بهذا الشأن.

وقد تحجب بذلك عن بحث دفاع الطاعن فيما تضمنه تقرير مكتب الخبراء من أن العين محل النزاع كانت معدة منذ البداية لتكون مدخلا للعقار الكائنة به، وأن عدم إقامة هذا المدخل للصعود من خلاله إلى الطوابق العلوية الأربعة المرخص بها والتى أقامها الطاعن بواسطة سقالات خشبية من خارج العقار يعترض الانتفاع بهذه الطوابق ويجابه حقه فى إجراء التعلية فإن الحكم يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون فضلا عن القصور فى التسبيب.

(الطعن رقم ٧٧٦ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩١/٣/٢٤ س ٤٢ ص ٧٩٥)

النص فى المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل - وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع اقتصر فى هذا النص على تقرير حق المالك فى زيادة الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية وسكت عن تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق الذى تكفل به القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ولما كان النص فى المادة الرابعة منه على أنه " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها... إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى..."

والنص فى الفقرة الثانية من المادة السابعة من ذات القانون على أنه " لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها... "

وتقرير جزاء جنائى فى المادة ٢٢ من ذلك القانون على مخالفة الحظر الذى فرضته المادتان الرابعة والسابعة يدل على أن حق المالك فى التعلية أياً كان سنده فيه مشروط بضرورة حصوله على ترخيص بإجرائها من الجهة المختصة بشئون التنظيم، ووجوب التحقق من أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال هذه التعلية سواء تمت الموافقة على طلب الترخيص صراحة أو ضمناً.

(الطعن رقم ١٠٤٢ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/١٢/٢ س ٤٢ ص ١٩٥٩)

لما كانت المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جعلت زيادة وحدات المبنى السكنية بالتعلية أو الإضافة حقا للمالك ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك دون أن يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل، وكانت المادة الرابعة من القانون المدنى تنص على أن من " استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسئولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر" كما تنص المادة الخامسة منه على أن " يكون استعمال الحق غير مشروع فى الأحوال الآتية:

أ- إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير.

ب- إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها.

ج- إذا كانت المصالح التى يرمى إلى تحقيقها غير مشروعة، فإن استعمال المالك لحقه المقرر فى المادة ٣٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يتقيد إلا بالقيود العامة المقررة فى المادتين الرابعة والخامسة من القانون المدنى، وإذ اقتصرت الطاعنة فى دفاعها أمام محكمة الموضوع على القول بأن تنفيذ الأعمال المرخص بها سوف يصيبها بضرر دون أن تدعى أن المطعون ضده لم يقصد سوى الاضرار بها أو أن المصلحة التى هدف إلى تحقيقها -وهى فضلا عن الجانب الشخصى منها مصلحة عامة تتمثل فى زيادة عدد الوحدات السكنية لا تتناسب البتة مع ما يصيبها من ضرر بسببها، أو انها مصلحة غير مشروعة فإن طلبها تعيين خبير فى الدعوى لبيان ما يلحق بها من أضرار من جراء تنفيذ أعمال البناء المرخص بها يكون طلبا غير منتج فى النزاع لا يعيب الحكم المطعون فيه انه لم يعرض له.

(الطعن رقم ٢٤٥١ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٧ س ٤٤ ص ٥٣٦)

نص المادتين ٣٢، ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل - على أن المشرع خول المالك حق زيادة الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية وإن كان عقد الإيجار يمنع ذلك واشترط لممارسة هذا الحق الحصول على التراخيص اللازمة لأعمال الهدم وإعادة البناء من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وإذا سكت هذا القانون عن

تنظيم كيفية ممارسة هذا الحق وطريق الحصول على هذه التراخيص وتحديد مدة سريانها وتكفل بهذا البيان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فمن ثم يلزم الرجوع إلى هذا القانون.

مفاد نص المادتين الرابعة والتاسعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - أن المشرع حدد مدة سريان ترخيص الأعمال المتعلقة بالمبانى بسنة واحدة، وأوجب على المرخص له إذا لم يشرع فى تنفيذ هذه الأعمال خلالها تجديد الترخيص لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء مدته الأصلية وجعل ميعاد السنة التى حددها سواء لمدته الأصلية أو تلك المحددة لتجديده فى المواعيد الحتمية التى يترتب على عدم مراعاتها سقوط الترخيص وصيرورته حابط الأثر قانونا، وهذا الحكم لم يتغير بصدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

لما كان النص فى المادة السادسة مكررا من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - على تنفيذ أعمال - البناء على مرحلتين ووجوب تحديد مدة إتمام المبنى وإعداده للسكنى فى الترخيص، بما لا يجاوز خمس سنوات، فإن هذا النص المستحدث - يسرى على تراخيص البناء الصادرة بعد نفاذه دون أن يكون له اثر رجعى على التراخيص السابقة التى انتهت قبل العمل به، ومع عدم الإخلال

بحكم المادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى لم يشملها التعديل، وقد أكد المشرع على ذلك بصريح عبارة الفقرة الأولى.
لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه حين عرض لترخيص بناء العقار محل النزاع الصادر للمطعون ضدهم بتاريخ .... برقم .... لم يتحقق من الواقع المطروح فى الدعوى من أن هذا الترخيص لا يزال سارى المفعول بتجديده خلال سنة بعد انتهاء مدته الأصلية فى ١٩٨٧/١٢/٢١ وفقا لما تنص عليه المادة التاسعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ كشرط لازم لممارسة المالك حقه فى هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع طبقا لنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإنما أجاز للمطعون ضدهم ممارسة هذا الحق على سند من أن ترخيص البناء المشار إليه لا يزال ساريا معولا فى ذلك على ما ورد بالشهادة الصادرة لهم من حى مصر الجديدة بتاريخ .... من انه يشترط لتجديد هذا الترخيص صدور حكم من القضاء أو موافقة المستأجرين ولا تبدأ مدة تجديده فى السريان إلا من هذا التاريخ مع أنه ما كان ينبغى للحكم التعويل على ما جاء بتلك الشهادة لمخالفتها للنص القانونى المنظم لكيفية تجديد ترخيص أعمال المبانى الذى لم يرد به مثل هذا الشرط اعتبار بأنه لا يجوز لسلطة أدنى فى مدارج التشريع أن تلغى أو تعدل قاعدة قانونية وضعتها سلطة اعلى أو أن تضيف إليها أحكاما جديدة إلا بتفويض خاص، وإذ خلا القانون من هذا التفويض للجهة التى أصدرت تلك الشهادة فلا تكون لها حجية فى

مجال بحث انطباق القانون الذى هو من صميم ولاية المحكمة وحدها تجريه من تلقاء نفسها فى كل دعوى مطروحة عليها لإنزال حكم القانون الصحيح على الواقع الذى ثبت لديها.

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٧ س ٤٥ ص ٧٢٥)

مـــادة ٣٣

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أياً كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجله العداد الرئيسي على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلي عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ب) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد

الرئيسي بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(ج) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك، يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لم يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً.

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر.

التطبيقات القضائية

مفاد نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد، وإنما بقية ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى وفق الأسس المبينة بالنص.

(الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٤/١٢/١٩٩٤ س ٤٤ ص ٣٩٥)

مفاد نص ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - أن معنى الأجرة المستحقة لا يقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن، وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملاً بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ٢٧ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التي تقضي بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلي المؤجرة في موعد معين.

ومفاد نص المادتين ٣٣، ٣٧/ ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ن أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد، وإنما بقية ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي وفق الأسس المبينة بالنص، وأن التزامه بقيمة استهلاك المياه يعتبر من ملحقات الأجرة فيعامل معاملتها وما يترتب علي التأخير في الوفاء بها من آثار ووجوب بيانها في التكليف.

إذا كان المشرع قد اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة فإن خلت منه أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، وكان يشترط أن يبين في التكليف الأجرة المستحقة المطالب بها وألا تجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر شريطة إلا تكون متنازعاً فيها جدياً، وكان بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام، وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبنياً على سبب قانوني بحت أو يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع، لما كان ما سلف وكانت النيابة العامة قد أثارت في مذكرتها أن التكليف بالوفاء الذي استند إليه الحكم المطعون فيه في قضائه بالإخلاء في كل من الدعاوى الثلاث للمطعون ضدها قد وقع باطلاً لاشتماله على مبلغ جنيهين مقابل استهلاك المياه ضمن الأجرة الشهرية للشقة محل النزاع دون أن يمثل قيمة الاستهلاك الفعلي لعدم

اتباع القواعد التي نص عليها القانون، لتقدير هذا المقابل، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها قد ركنت في التزام الطاعن بمقابل استهلاك المياه إلي البند السابع عشر من عقد الإيجار الذي نص على تقسيم ثمن المياه والنور وأجرة البواب على شقق العقار بالتساوي ووجهت إليه ثلاثة تكاليف بالوفاء في التاسع عشر من أغسطس والسادس من نوفمبر سنة ١٩٨٦، لمطالبته بالأجرة المتأخرة عن كل فترة، وأشارت في كل منها أن هذه الأجرة بواقع ....شهرياً شاملة مبلغ............ مقابل استهلاك المياه - وكان تحديدها لهذا المبلغ سواء ما استندت منه إلي الشرطة الوارد في عقد الإيجار أو قدرته بمحض إرادتها المنفردة قد وقع باطلاً لمخالفته نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقواعد التي قررتها بشأن تحديد قيمة استهلاك المياه التي تقع على عاتق المستأجر وفقاً لما تسجله العدادات الفرعية لوحدات المبنى أن وجدت أو العداد الرئيسي من استهلاك فعلي على ما سلق بيانه مما يترتب عليه بطلان التكليف بالوفاء الذي اشتمل على المبلغ المشار إليه ضمن الأجرة المطلوبة في دعاوى الإخلاء الثلاث ويجعله حابط الأثر قانوناً والقضاء بعدم قبول الدعاوى.

(الطعن رقم ٤٦٥١ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٤) س ٤٤ ص ٤٠

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة - وما في حكمها - فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم

قبولها ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة المطالب بها - أو ما في حكمها - وألا يجاوز ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر وبطلان التكليف متعلق بالنظام العام فيجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها حتى ولو ما يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به.

مفاد نص المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر - أن المستأجر لا يلزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد، وإنما بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي وفق الأسس المبنية بالنص، لما كان ذلك وكان الثابت من التكليف بالوفاء المعلن للطاعن في أنه تضمن التنبيه عليه بسداد ما يعادل مبلغ ١٢٠ جنيهاً قيمة استهلاك المياه المستحقة في ذمته عن الفترة من ١٩٨٦/٢/١ حتى نهاية شهر نوفمبر سنة ١٩٨٨ باعتبار أن متوسط الاستهلاك الشهري مبلغ ثلاثة جنيهات دون بيان مقدار المستهلك من المياه وقيمته المستحقة فعلاً في ذمة الطاعن رغم أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى أن قيمة استهلاك المياه المستحقة فعلاً في ذمة الطاعن عن الفترة المشار إليها مبلغ مقداره ٦٤,٢٦ جنيه، ومن ثم فإن التكليف سالف الذكر يكون قد وقع باطلاً وحابط الأثر لخلوه من بيان مقدار المستهلك من المياه فضلاً عن تضمينه مبالغ تزيد عما هو مستحق فعلاً في ذمة الطاعن.

(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩) س ٤٤ ص ٥٧٨

المقرر أن النص في المادة٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع اقتصر في هذا النص على حالة زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية.

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٥/ ٣/ ١٩٩٥) س ٤٦ ص ٤٨٠

المقرر في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات أنه يجوز للخصم، كما هو الشأن بالنسبة للنيابة العامة ولمحكمة النقض إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم.

المقرر في قضاء محكمة النقض - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في سداد الأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلاً تعين الحكم بعدم قبولها، ويشترط لصحة التكليف أن تبين فيه الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر حتى يتبين للمستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه، ويجب إلا تجاوز الأجرة المطلوبة فيه ما هو مستحق فعلاً في ذمة المستأجر - شريطة ألا يكون متنازعاً فيها جدياً، وأن بطلان التكليف يتعلق بالنظام العام تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يلتفت إليه المستأجر أو يتمسك به ، وهو بهذه المثابة يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض طالما كان مبيناً على سبب قانوني بحت أو

يخالطه عنصر واقعي سبق عرضه على محكمة الموضوع أو كانت العناصر التي تتمكن بها تلك المحكمة من تلقاء نفسها من الإلمام بهذا السبب تحت نظرها عند الحكم في الدعوى.

مسألة التكليف بالوفاء تعتبر قائمة في الخصومة ومطروحة دائماً على محكمة الموضوع وعليها أن تقضى من تلقاء نفسها في صحة أو بطلان هذا التكليف ويعتبر الحكم الصادر فيها في الموضوع مشتملاً على قضاء ضمني في هذه المسألة، ومن ثم فإن الطعن بالنقض على الحكم الصادر فيها فيما تضمنه من تأخر الطاعن في سداد الأجرة يعتبر وارداً على القضاء الضمني في مسألة التكليف بوفاء هذه الأجرة سواء أثارها الخصوم في الطعن أو لم يثيرها أبدتها النيابة أم لم تبدها.

معنى الأجرة المستحقة وفقاً للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يقتصر على الأجرة المبينة في العقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار بجنة التقدير أو بموجب حكم صدر في الطعن عليه، وإنما يقصد بها أيضاً ما يجعله القانون في حكم الأجرة ومنها قيمة استهلاك المياه التي يعتبر نكول المستأجر عن سدادها هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها في التكليف بالوفاء وإذ كان النص في المادة ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مفاده أن المستأجر لا يلتزم بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد وإنما بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى وفقاً للأسس المبنية بالنص.

(الطعن رقم ٢١٨٤ لسنة ٦٢ ق ـ جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٧) س ٤٦ ص ١٤٨٣

المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولئن كانت قد حددت طريقة توزيع ثمن استهلاك المياه على الوحدات السكنية وفقاً للقواعد المبينة بها، وانتهت إلي بطلان كل اتفاق يخالف أحكامها إلا أن هذا البطلان مقرر لمصلحة المستأجر وحده إذا كان المقصود من الاتفاق التحايل على زيادة الأجرة القانونية، وبداهة لا محل لتطبيق حكمه في حالة الاتفاق على مبلغ أقل من المحدد قانوناً، وإن كان ذلك لا يحول دون أن يطالب المؤجر في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالأجرة القانونية وملحقاتها وفقاً لأحكام القانون وإن شاء إلا يطلب هذا الحق.

لما كان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى أن محكمة أول درجة قد ندبت خبيراً في الدعوى لبيان ثمن استهلاك المياه عن شقة النزاع وفقاً للمادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وانتهت الخبيرة في تقريرها إلي أن قيمة استهلاك المياه عن المدة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩٣/٦/٣٠ للعقار بأكمله مبلغ ١٩١٠,٤٦٠ جنيه، وقيمة ما يخص الطاعن عن تلك المدة مبلغ ١٧٣,٦٧٨ جنيه بنسبة ٤٤/٤ من قيمة الاستهلاك الكلي، وانتهى الحكم في مدوناته أن حصة الطاعن في هذا المبلغ عن مدة المطالبة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩١/١٠/٣١ وهي المدة الواردة في التكليف بالوفاء مبلغ ٦٣,٢٤٤ جنيه. وأن التكليف لا يقع باطلاً إذا كان المبلغ الواجب دفعة أقل أو أكثر من المقدار المذكور في التكليف، ويكفي أن يكون المبلغ الوارد في التكليف هو الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به، ولم يفطن الحكم إلي أن ثمن استهلاك المياه

من ملحقات الأجرة ويأخذ حكمها، وإذ كان الثابت بالأوراق أن الطرفين اتفقا في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/١٢/١ على تحديد قيمة استهلاك المياه، وإضاءة نور السلم بواقع ثلاثة جنيهات شهرياً، وتبلغ القيمة المستحقة على الطاعن عن فترة المطالبة وفقاً لشروط العقد مبلغ ٤٨ جنيهاً، وهي قيمة تقل عن القيمة المستحقة على المستأجر وفقاً للاستهلاك الفعلي - حسبما جاء بتقرير الخبيرة وهو ما ينتفى بشأنه شبهة التحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام، وكان المطعون ضده "المؤجر" قد طلب في التكليف بالوفاء المعلن للطاعن بتاريخ ١٩٩١/١١/١٨ سداد قيمة استهلاك المياه عن المدة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩١/١٠/٣١، طبقاً لبنود العقد وشروطه، ولم يستعمل حقه في المطالبة بها وفقاً لحكم المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن لازم ذلك ومقتضاه بطلان التكليف بالوفاء لمطالبته بسداد مبلغ ٨٥,٠٢ جنيه - وهي أجرة تجاوز ما هو مستحق على الطاعن - وتضحى الدعوى غير مقبولة.

(الطعن رقم ٦٥١٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢ س ٤٧ ص ٧١١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها بمعنى أن المحكمة لو كانت قد بحثت لما انتهت إلي هذه النتيجة إذ يعتبر عدم تحقيق هذا الدفاع قصوراً في أسباب الحكم الواقعية مما يترتب عليه البطلان طبقاً للمادة ١٧٨ من

قانون المرافعات، وأنه متى ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر على مقدار الأجرة أو ما جعله القانون في حكمها أو من محلقاتها فإنه يتعين على المحكمة أن تقول كلمتها في ذلك باعتبارها مسالة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء وعليها أن تتثبت قبل القضاء فيه من مقدار المستحق منها قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الإدعاء بالتأخير في الوفاء بها حتى يستقيم قضاؤها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير، وإذ كانت الأعذار التي يبديها المستأجر هي من أوجه الدفاع التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى باعتبارها المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها، فإذا قبلت المحكمة عذر المستأجر اعتبر مبرراً للتأخير في سداد الأجرة فلا يحكم بالإخلاء للتكرار وإذا رفضت المحكمة العذر انتفى المبرر في التأخير ووجب الحكم بالإخلاء للتكرار رغم سداد المستأجر للأجرة فإن الأمر يتطلب في تلك الحالة أن تبين محكمة الموضوع الدليل الذي اقتنعت به الحكم برفض قبول المبرر وإلا جاء حكمها مجهل الأساس وعاب قضاءها القصور في التسبيب لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أنها أقيمت بناء على تأخر الطاعن في سداد قيمة استهلاك المياه عن المدة من ١٩٨٧/١/١ حتى نهاية يونيو سنة ١٩٩٢، وقد تمسك الأخير بأن القيمة المطالب بها تزيد على القيمة المستحقة قانوناً وأن الخبير المنتدب احتسبها على خلاف أحكام المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار محافظ القاهرة رقم ٣٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي

توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة وحدائق كما هي حال العقار الذي تقع به العين محل النزاع إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بالإخلاء دون أن يقسط هذا الدفاع ويقول كلمته فيه ودون أن يبين الأسباب التي من أجلها رفض الأعذار التي قدمها الطاعن للتأخر في الوفاء بقيمة استهلاك المياه المطالب بها رغم أنها هي المدار الذي ينبغي أن تقبل أو تطرح المبررات في خصوصها، الأمر الذي من شأنه أن يجهل الأساس الذي أقام عليه قضاءه ويكون معيباً بالقصور في التسبيب مما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١١٧ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٢٤)

مطالبة المطعون ضده الطاعن بقيمة استهلاك المياه وفقاً لشروط عقد الإيجار، ثبوت أن قيمتها بمراعاة حكم المادة ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقل عن المبلغ المطالب به. أثره بطلان التكليف.

(الطعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١١/٢٤) لم ينشر بعد

قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استناداً لتأخر الطاعن في سداد قيمة استهلاك المياه ثبوت عدم تقديم المطعون ضده ما يدل على سداده لها وكيفية احتساب ما يخص الوحدة التي يشغلها الطاعن وفقاً لنص المادة ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

مـــــادة ٣٤

تخفض الأجـرة الشـهرية بمقـدار ٥٪ (خمسـة في المائـة) بحـد أدنى مقداره مائتان مليم بالنسبة إلي شاغلي الأماكن الذين لم يكونـوا ملتـزمين بقيمـة اسـتهلاك الميـاه في ١٨/٨/١٩٦٩ كمـا يسـرى هـذا الخفـض إذا كـان قـد جـرى العمـل بـين المـؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على إلا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلي الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجـوز لكـل مـن المالك والمستأجر تركيب عداد خاص على نفقتـه لحسـاب اسـتهلاك الميـاه بالوحـدة المـؤجرة وذلـك دون اشـتراط موافقـة الأخـير، وفي هـذه الحالـة تـتم المحاسـبة وفقـاً للأوضاع المبينة في المادة السابقة.

مـــــادة ٣٥

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحـدات المبنـى بمعرفـة المسـتأجر وعلـى نفقتـه ويراعـي بقـدر

الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلي دخول الوحدة ذاتها.

مـــادة ٣٦

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية.

مـــادة ٣٧

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلي المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة. ويترتب علي التأخير في سداد استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب علي التأخير في سداد الأجرة من آثار.

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلي الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلي الجهة المذكورة مباشرة خصماً مما يستحق للمؤجر لدي وذلك دون حاجة إلي أية إجراءات.

التطبيقات القضائية

إذ كان البين من الأوراق أن المطعون ضده قد أجر الشقة رقم........ المشار إليها إلي من يدعي.........من الباطن استناداً لحقه المخول بمقتضى عقد استئجاره لها والذي يبيح له تأجيرها للغير من الباطن وكان التزامه كمستأجر أصلي بسداد قيمة استهلاك المياه عن العين المؤجرة إلي المالك يأخذ - بنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - حكم الالتزام بسداد الأجرة، وما يترتب علي التأخير في سداده ما يترتب علي التأخير في سداد الأجرة من آثار ومن ثم فإن قبول الطاعنة لقيمة استهلاك المياه عن الشقة المشار إليها من المستأجر لها من الباطن لا يعد بمثابة قبول ضمني منها لتنازل المستأجر الأصلي له عنها، لما هو مقرر بنص المادة ٥٦٩ من القانون المدني من أحقية المؤجر في أن يستأدى من المستأجر من الباطن مباشرة ما قد يكون ثابتاً في ذمته الاستدلال إذ استخلص من واقعة سداد المستأجر من الباطن لقيمة استهلاك المياه علم

الطاعنة بحصول تنازله له عن هذه الشقة من مستأجرها الأصلي وقبولها ضمناً لهذا التنازل.

(الطعن رقم ١٨٤٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٣) س ٤١ ص ٤٨

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن استحدث المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بشأن إيجار الأماكن حكماً يقضى بتوزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني - والتي يدخل ضمنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحي - بين المالك وشاغلي المبنى وفقاً للنسب المحددة بهذه المادة، إلا أن التكاليف التي يلتزم بها المستأجر تطبيقاً لهذا النص لا تدخل ضمن القيمة الإيجابية المحددة للعين المؤجرة، بل تعد التزاماً مستقلاً عن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المقررة قانوناً، فلا يترتب علي التأخير في سدادها ما يترتب علي التأخير في سداد الأجرة من آثار، ذلك أن المشرع لو أراد أن يسوى بين أثر تخلف المستأجر عن الوفاء بكل من هذين الالتزامين ما أوغره النص على ذلك على نحو ما نص عليه صراحة في المادتين ١٤، ٣٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه يترتب على عدم وفاء المستأجر بالضرائب العقارية والرسوم المستحقة وقيمة استهلاك المياه ما يترتب علي التأجير في سداد الأجرة من آثار، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند ما تخلف الطاعنة عن الوفاء بقيمة استهلاك المياه وإزالة مخلفات الصرف الصحي المتفق عليها بعقد الإيجار المؤرخ في

١٩٨٣/٣/١، رغم أن الطاعنة لا تلتزم إلا بقيمة ما يخص العين المؤجرة لها من استهلاك فعلى للمياه على نحو ما سبق - وهو ما لم يقدم المطعون ضده الدليل عليه، وعلى الرغم من أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء لتخلف المستأجر عن الوفاء بقيمة إزالة مخلفات الصرف الصحي فإنه يكون قد أخطأ في تطبق القانون.

(الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١ س ٤٠ ص ٤٨٦)

أن الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية يظل نافذاً خلال مدة العقد الاتفاقية، إلا أن المؤجر من حقه أن يطالب بالأجرة القانونية خلال مدة الامتداد القانوني، وإن شاء إلا يطلب هذا الحق، ويسرى هذا الحكم بدوره على ملحقات الأجرة، ومنها ثمن استهلاك المياه إذا تأخذ حكم الأجرة عملاً بالمادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت قد حددت طريقة توزيع ثمن استهلاك المياه على الوحدات السكنية وفقاً للقواعد المبينة بها، وانتهت إلي بطلان كل اتفاق يخالف أحكامها، إلا أن هذا البطلان مقرر لمصلحة المستأجر وحده إذا كان المقصود من الاتفاق التحايل على زيادة الأجرة القانونية، وبداهة لا محل لتطبيق حكمه في حالة الاتفاق على مبلغ أقل من المحدد قانوناً، وإن كان ذلك لا يحول دون أن يطالب المؤجر في فترة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالأجرة القانونية وملحقاتها وفقاً لأحكام القانون، وإن شاء إلا يطلب هذا الحق.

لما كان الثابت من الواقع المطروح في الدعوى أن محكمة أول درجة ندبت خبيراً في الدعوى لبيان ثمن استهلاك المياه عن شقة النزاع وفقاً للمادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وانتهت الخبيرة في تقريرها إلى أن قيمة استهلاك المياه عن المدة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩٣/٦/٣٠ للعقار بأكمله مبلغ ١٩١٠.٤٦٠ جنيه، وقيمة ما يخص الطاعن عن تلك المدة مبلغ ١٧٣,٦٧٨ جنيه بنسبة ٤٤/٤ من قيمة الاستهلاك الكلي وانتهى الحكم في مدوناته أن حصة الطاعن في هذا المبلغ عن مدة المطالبة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩١/١٠/٣١ وهي المدة الواردة في التكليف بالوفاء مبلغ ٦٣,٢٤٤ جنيه، وأن التكليف لا يقع باطلاً إذا كان المبلغ الواجب دفعه أقل أو أكثر من المقدار المذكور في التكليف، ويكفي أن يكون المبلغ الوارد في التكليف هو الذي يعتقد المؤجر أن ذمة المستأجر مشغولة به، ولم يفطن الحكم إلي أن ثم استهلاك المياه من ملحقات الأجرة ويأخذ حكمها، وإذ كان الثابت بالأوراق أن الطرفين اتفقا في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/١٢/١ على تحديد قيمة استهلاك المياه، وإضاءة نور السلم بواقع ثلاثة جنيهات شهرياً، وتبلغ القيمة المستحقة على الطاعن عن فترة المطالبة وفقاً لشروط العقد مبلغ ٤٨ جنيهاً، وهي قيمة تقل عن القيمة المستحقة على المستأجر وفقاً للاستهلاك الفعلي - حسبما جاء بتقرير الخبيرة - وهو ما ينتفي بشأنه شبهة التحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام، وكان المطعون ضده "المؤجر" قد طلب في التكليف بالوفاء المعلن للطاعن بتاريخ

١٩٩١/١١/١٨ سداد قيمة استهلاك المياه عن المدة من ١٩٩٠/٧/١ حتى ١٩٩١/١٠/٣١ طبقاً لبنود العقد وشروطه، ولم يستعمل حقه في المطالبة بها وفقاً لحكم المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإن لازم ذلك ومقتضاه بطلان التكليف بالوفاء لمطالبته بسداد مبلغ ٥٨,٠٢ جنيه وهي أجرة تجاوز ما هو مستحق على الطاعن - وتضحى الدعوى غير مقبولة.

(الطعن رقم ٦٥١٥ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/٥/٢ س ٤٧ ص ٧١١)

عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلى المادتان ٣٣، ٣٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، اعتبارها من ملحقات الأجرة، التخلف عن الوفاء بها يرتب ذات آثار التأخير في سداد الأجرة، وجوب بيانها في التكليف بالوفاء.

(الطعن رقم ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١) لم ينشر بعد

مـــادة ٣٨

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم مواسير مياه ذات أقطار كفاية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي

الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلي العرض على اللجنة أو المحكمة.

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلي المبالغ ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغلي العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه علي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارية وعلى نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع: في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩: لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص زوجته وأولاده القصر مالكاً واحداً.

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لأحد الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحدى العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنة مفروشاً أو خالياً وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلي مالكها، وإلا أعتبر

شاغلاً للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها.

التطبيقات القضائية

جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن حق التأجير مفروشاً قاصراً على الأماكن المؤجرة أساساً للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ولا ينصرف إلي المنشآت والمحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صورة تنظمها قوانين أخرى، وذلك بصدد التعليق على المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة والتي عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب، فأصبحت المادة ٣٩ من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشاً من المالك، والمادة ٤٠ شاملة لجميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً، وأضافت إلي هذه الحالات، البند (ب) منها الذي كان ينص على جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة، ولما عرض المشروع كما عدلته لجنة الإسكان على مجلس الشعب، رأي أن يكون التأجير لمن يمارس أي مهنة أو حرفة ولو كانت غير مهنة المستأجر أو حرفته، واستقر نص المادة ٤٠ (ب) على وضعه الحالي الذي صدر به القانون وهو "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية (ب) إذا كان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس

مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته- مما مفادة أن ما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من الحكومة من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق تطبيق المادة ٤٣ من المشروع، يكون منبت الصلة بحكم البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون.

التاجر كما عرفته المادة الأولى من القانون التجاري هو كل من اشتغل بالمعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له. ولذا جاء نص البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عاماً، ومطلقاً في أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، فإنه لا يجوز استبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومة بغير مخصص وهو ما لا يجوز لأنه متى كان النص واضحاً وصريحاً جلياً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالحكمة التي أملته وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود ليس فيه.

(الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص ٦٣٩)

ولئن كان الأصل أن القانون يطبق على المراكز والوقائع التي تنشأ أو تتم الفترة من تاريخ العمل به إلي حين إلغائه، وأن القانون الجديد يسرى بأثر مباشر على ما يقع أو يتم منها بعد نفاذه إلا أنه إذا كان القانون قد

استحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغها في قواعد آمرة فإنه يسرى بأثر فورى على النتائج والآثار التي ترتبت بعد نفاذه ولو كانت ناشئة عن مراكز ووقائع تمت قبل ذلك، وكانت أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانوني التي نظمتها قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة هي مما يتعلق بالنظام العام باعتبار أن المشرع قصد بها حماية المستأجر، وكان ما استحدثته المادة ٤/٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من حكم جديد رخص بمقتضاه للمالك الحق في أن يؤجر مسكنة خالياً أو مفروشاً لمدة مؤقتة بفترة إقامته بالخارج يكون له بعدها إخلاء المستأجر منه وفقاً لشروط وأوضاع معينة وأياً كانت مدة الإيجار المتفق عليها وذلك على خلاف الأصل المقرر في جميع قوانين إيجار الأماكن وهو الامتداد القانوني لإجارة الأماكن الخالية والذي تنظمه قاعدة آمرة ومتعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة الأساسية التي تكفل حماية المستأجر، إلا أن المشرع استهدف بها الاستثناء - إلي جانب التيسير على الملاك - مراعاة صوالح المستأجرين بتوفير المزيد من فرص السكنى أمامهم ولو كانت لمدد مؤقتة، وكان مؤدي ذلك أن يجرى أعمال ذلك الحكم المستحدث في حدود مجاله ونطاقه وغايته سالفة البيان، فلا يسرى إلا من تاريخ العمل به ولا يطبق إلا على الوقائع التي تنشأ بعد نفاذه أي على التأجير الحاصل بعد سكن المالك الذي يقيم بالخارج وذلك لمستأجر يعلم بواقع هذا التأجير حتى يكون على بينه من أمره، ومما يؤكد هذا النظر ما هو بين من مناقشات مجلس الشعب حول مشروع

هذه المادة إذ كان قد اقترح وقتئذ إضافة عبارة:" أن هذا النص يسرى على العقود السارية الآن" حتى ينسحب حكمه على تلك العقود فيتسنى للملاك الذين أجروا مساكنهم قبل صدور القانون أن يستعملوا الرخصة التي استحدثها، غير أن مجلس الشعب أطرح هذا الاقتراح لأنه ينطوي على مساس بالمراكز القانونية للمستأجرين الذين استقروا في مساكنهم، ويتضمن بالتالي سريان القانون بأثر رجعي، وهو ما انتهى إلي قرار المجلس للنص الحالي دون الموافقة على تلك الإضافة المقترحة في شأنه، وترتيباً على ما سلف فإن الحكم المستحدث بالمادة ٤/٣٩ سالفة الذكر لا يسرى على وقائع التأجير التي تكون سابقة على صدوره والتي اكتسب بموجبها المستأجر للمكان الخالي حقه في الامتداد القانوني لعقد إيجاره طبقاً للقانون الذي نشأ في ظله، وبالتالي لا يكون لذلك الحكم الجديد أي مساس بالمراكز القانونية التي نشأت عن عقود تمت قبل العمل به والتي تظل خاضعة للقواعد الأمرة التي تنظمها القوانين التي نشأت في ظلها.

(الطعن رقم ١٤٠٥ لسنة٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢٨ س ٣٢ ص ٧١٤)

ما استحدثه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في المادة٤/٣٩ ق من الترخيص للمالك في أن يؤجر مسكنه خالياً أو مفروشاً لمدة موقوتة بفترة إقامته المؤقتة بالخارج يكون له من بعدها إخلاء المستأجر منه وفقاً لشروط وأوضاع معينة وأياً كانت مدة الإيجار المتفق عليها، قد جاء على خلاف الأصل المقرر في جميع قوانين الإيجار الاستثنائية المتعاقبة وهو

الامتداد القانوني لإجارة الأماكن خالية والذي تنظمه قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة الأساسية التي تكفل حماية المستأجر، ومن ثم يتعين إعمال هذا النص المستحدث في نطاق الغاية التي استهدفها المشرع وهي التيسير على الملاك إلي جانب مراعاة صالح المستأجرين بتوفير مزيد من فرص السكنى أمامهم ولو كانت لمدد مؤقتة بما لازمه سريان النص بأثر مباشر على وقائع التأجير التي تجد بعد العمل به حتى لا يمس قاعدة الامتداد القانوني لإجارة الأماكن الخالية المتعلقة بالنظام العام.

(الطعن رقم٣١١ لسنة ٥١ ق ـ جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥س ٣٣ ص ٣٣٠)

النص في المادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن "لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة مدة الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليها في المادة السابقة "يدل على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع المؤجر لعدم قيد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لأعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لأعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن

نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه لم يقضي بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق. جلسة ١٩٨٣/٤/٢٧ س ٣٤ ص ١٠٥٦)

الأصل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو انقضائها، وهو لا يسرى على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد، تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله أما تحقق المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة من الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن - في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد على ما يكن قد اكتمل نشوؤة من عناصرها، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضائها.

لما كانت المادة ٢٣/ ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أحازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير

إن كتابي صريح من المالك واستناداً لهذا النص رفع الطاعنون الدعوى طالبين إخلاء المطعون ضده من العين المؤجرة سكناً له، قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم استناداً إلي أن تأجير العين من الباطن تم وفقاً للمادة ١/١ من قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ التي تنص على أنه "يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه في الأحوال الآتية:

١ – التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو الأجانب المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية المتحدة أو بالإقامة فيها، وإذ كان الاستثناء الواردة بالمادة ٣/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر قرار وزير الإسكان آنف الذكر تنظيماً له قد استلزم للإفادة منه توافر شرط أن يكون التأجير من الباطن مفروشاً لغرض السكنى فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به من ١٩٧٧/٩/٩ أثناء نظر الدعوى قد ضيق نطاق استلام هذا الشرط وجعله مقصوراً على حالة واحدة هي الحالة الواردة بالمادة ٣٩/ ب منه والمحال إليها من المادة ٥/٤٠ من ذات القانون وهي حالة ما إذا كان التأجير للسائحين الأجانب أو إحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة وفي الأماكن التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة، ومن ثم ففي غير هذه الحالة - أصبح لا يشترط في التأجير من الباطن مفروشاً للأجانب

المرخص لهم وبالعمل أو الإقامة في مصر أن يكون بغرض السكنى، ومن ذلك الحالة الواردة في المادة ٣٩/ أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالتأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لإحدى العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية وإذ كان هذا النص الذي تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمراً وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعنون طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتخولهم الحق في طلب الإخلاء قد أدركها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فإنه ينطبق عليها، لما كان ذلك وكان الطاعنون لا يجادلون في أن تأجير عين النزاع تم لشركة أجنبية مرخص لها بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية فإن النعي فيما تضمنه بشأن قصر التأجير من الباطن لغرض السكنى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/١/١٦ س ٣٥ ص ٢٠٣)

إذا كان البين أن المطعون ضده الأول أقام دعواه أمام محكمة أول درجة على أساس الغصب حيث ورد في صحيفة دعواه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة في ١٩٧٧/١٠/٣١ ولا يخضع للامتداد القانوني، ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث إلي السابع على العين المؤجرة يد غاصب، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه اعتمد هذا التكييف وأقام عليه

قضاءه، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود إيجار الأماكن المفروشة التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ على الإخلال بهذا الالتزام عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتب علي تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التي أقامها المطعون ضده الأول على أساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لإعمال حكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى إلي نتيجة صحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة٥٢ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ص ٢٠٣٦)

لما كان عدم السماع الوارد بالنص المتقدم ليس مبنياً على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ قصد به المشرع وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب، وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعا له من إبداء ما يعن

له من دفاع في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر، وإذا كان مقتضى المنع انتفاء صفة الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتى الذكر، وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة، لما كان ذلك وكان المطعون ضده - المؤجر - قد اقتصر على إبداء دفاعه في الدعوى التي أقامها عليه الطاعن - المستأجر - فإن المادة ٤٣ سالفة الذكر لم تكن لتمنع المحكمة من سماع هذا الدفاع، ويكون النعي في غير محله.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٣٠ س ٣٦)

بوفاة المستأجر الأصلي ينتقل الالتزام بإخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين المنصوص عليه بالمادة ٤٠ بند "أ" من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلي أقاربه الذين يستمر عقد الإيجار لصالحهم طبقاً للمادة ١/٣٩ من القانون سالف الذكر، ومن ثم فإن وفاة المستأجر الأصلي لا يترتب عليها سقوط الالتزام وإنما انتقاله إلي عاتق هؤلاء الأقارب فإن قعدوا عن الوفاء به صار تأجير العين من الباطن في حق المالك، معقوداً في غير الحالات التي يجيزها القانون، فيحق له طلب إخلائها.

(الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ٧/ ٤/ ١٩٨٦ س ٣٧ ص ٤٠٤)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وضع قيداً على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩ و٤٠ من هذا القانون وهو وجوب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكامهما لدى الوحدة المحلية المختصة، ولما كان هذا القيد سماع الدعوى هي بيوم

رفعها فإن النص المتقدم- وهو مستحدث ليس له نظير في قوانين إيجار الأماكن السابقة- لا يسري على الدعاوى التي رفعت قبل العمل به، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بالنص في المادة ٨٥ من القانون سالف الذكر على أن "تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون وفقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه" ولما كانت الدعوى الماثلة قد رفعت قبل سريان هذا القانون في ١٩٧٧/٩/٩، فإن القيد سالف الذكر لا يسري عليها.

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين، فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير الطاعنة لعقار النزاع مفروشاً بقصد استعماله مدرسة يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم سماع دعوى الطاعنة لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يكون قد خالف القانون.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم سماع - دعوى الطاعنة المؤجرة - لعدم قيد عقد الإيجار المفروش - لعقار بقصد استعماله مدرسة - يكون قد خالف القانون إلا أنه بصدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مستحدثاً في المادة ١٦ منه حكماً جديداً يعتبر استثناء من مبدأ انتهاء عقود الإيجار المفروشة وذلك بنصه أنه "يحق لمستأجري المدارس في حالة تأجيرها مفروشاً الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد فإن مآل دعوى الطاعنة أمام محكمة الموضوع حتماً هو الرفض لانطباق القانون الجديد عليها بأثر فوري، وبالتالي فإن النعي بسبب الطعن غير منتج وبالتالي غير مقبول.

(الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨ س ٣٨ ص ٥٥٤)

لئن أوجبت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر قيد عقد إيجار المفروش لدى الوحدة المحلية، ورتبت المادة ٤٣ من ذات القانون على تخلف هذا القيد عدم سماع دعواه، إلا أنه لما كانت هذه القواعد الآمرة تسري بأثر فوري على العقود القائمة وقت العمل بالقانون المذكور وتلك التي تبرم في تاريخ لاحق دون العقود التي انتهت في تاريخ سابق على نفاذه، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلي أن عقد النزاع قد انتهى مدته في سنة ١٩٧٦ أي قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما لا محل معه لاخضاعه لما استحدثه القانون المذكور من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش كشرط لازم لسماع دعواه.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٢٩ س ٣٨ ص ٦٦١)

إذ كان عدم السماع الوارد بالمادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليس مبنياً على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهى للقضاء على سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ قصد به المشرع - وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعاً له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها المستأجر، وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتى الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة.

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣ س ٣٨ ص ١١٠١)

لما كانت المادة ١/٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن "لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتى المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه" وكانت المذكرة الإيضاحية لهذا القانون قد أوردت في هذا الخصوص قولها "ونظراً لما تبين من أن كثيراً من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية

الخالية المعروضة للتأجير، ورغبة في تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لما لتوافر عدد منها من أهمية خاصة، فقد نص المشرع في المادة (٤١) منه والتي أصبحت المادة ٣٩ من القانون على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه "فكشف بذلك عن أن غرض الشارع من النص هو الحد من عدد الوحدات السكنية التي يجوز للمالك تأجيرها مفروشة وأن قصده من لفظ الشقة مرادف للفظ الوحدة الواحدة في نص المادة ٣٩ المشار إليها وهو ذات النهج الذي عناه المشرع في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حسبما أبانت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون.

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٤)

مفاد نص المادتين ٣٩/ ١، ٤٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أباح للمستأجر - دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً - أو خالياً إلي طوائف معينة من بينها الأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية وكذا الأجانب المرخص لهم بالعمل بها، وإذ كان البين من الأوراق أن الشهادة المقدمة من المطعون ضده إلي محكمة الموضوع - الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية - أن مستأجر الشقة محل النزاع من المطعون ضده مرخص له بالإقامة بجمهورية مصر العربية، وكان لا يلزم أن يكون الأجنبي مرخصاً بالعمل فيها طالما أنه مصرح له بالإقامة داخل البلاد فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض إخلاء العين المؤجرة لهذا السبب

وفقاً لنص المادة ٤٠ من القانون المشار إليه فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٩١٠ لسنة٥١ ق ـ جلسة ١٩٨٩/٣/٨ س ٤٠ ص ٧٦٠)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى، وفي المادة ٣٩ منه والنص في المادة ١٦ من القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي الجمهورية والخروج منها المعدل بالقرار بقانون رقم ٤٩ لسنة١٩٦٨ على أنه يجب على كل أجنبي أن يكون حاصلاً على ترخيص في الإقامة يدل على أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده بعجز البند "أ" من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خاصاً بجواز التأجير للأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية وهي أجازة مطلقة غير مقيدة بالغرض منها، ومن ثم فإنها تلحق كل حالات التأجير من الباطن للأجانب المرخص لهم بالإقامة في مصر سواء كان الغرض من الحصول عليها هو السياحة أو تلقى العلم أو غير ذلك من الأغراض ولا ينال من ذلك ما نص عليه المشرع في البندين "ح ، د" من المادة ٤٠ من جواز التأجير للطلاب أو للعمال و للعاملين في مختلف أجهزة الدولة لأن ما جاء بها ليس تقييداً لما جاء في البند "أ" وإنما هو من قبيل توسيع نطاق التأجير من الباطن ليشمل الأجنبي المرخص له بالإقامة بالإضافة إلي

التأجير للطلاب والعمال المصريين والعاملين بمختلف أجهزة الدولة بالشروط الواردة في الفقرتين (حـ ، د) من المادة ٤٠ سابقة الإشارة إليها.

(الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/١٠ س ٤٠ ص ٥٣)

النص في الفقرة الأولى من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ على أنه لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتى المحددة وفقاً لأحكم هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة مفروشة في العقار الذي يملكه واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية "أ" التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية - وفي الفقرة الأولى من المادة ٤٠ من ذات القانون على أنه لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة "يدل على أن الشرع قد صرح للمستأجر على سبيل الاستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشاً أو خالياً في الحالات التي حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن المطعون عليه المستأجر - أجر المكان المؤجر له مفروشاً لطلبة أجانب من دولتى السودان وفلسطين ومصرح لهم بالإقامة

في مصر، فإن النعى بهذا السبب - إن المادة ٤٠ / ق المشار إليها صرحت للمستأجر بالتأجير مفروشاً للطلبة المصريين في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم دون الطلبة الأجانب - يكون على غير أساس.

(الطعن رقم١٩٧٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٤ / ١١/ ١٩٨٩ س ٤٠ ص ١٩٤)

مفاد نص المادة ٤٣ من القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع وضع قيداً على حق المؤجر في الالتجاء إلي القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون هو وجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة، وإلا كانت دعواه غير مسموعة وطلباته غير مقبولة، وإذ كان عدم السماع أو عدم القبول ليس مبنيا على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهى للقضاء عن سماع دعوى المؤجر أو قبولها والتي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ وقد هدف المشرع من ذلك - وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع دعواه أو قبول طلباته في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس ما نعال له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة وإذ كان ما تمسك به المدعى عليه -

المؤجر - من رفض الدعوى لا يعد من قبيل الطلبات الأصلية أو العارضة وكان القضاء برفض ما ادعاه الطاعن من صورية التأجير المفروش لعين النزاع إنما مرجعه عجزه عن إثبات الصورية المدعى بها والتي يقع عليه عبء إثباتها، ومن ثم فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٤ س ٤١٠)

لما كان ما يثيره الطاعن بشأن بطلان عقد استئجاره للعين مفروشة لقيام المؤجر بتأجير أكثر من وحدة مفروشة بالعقار بالمخالفة لنص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المالك - في غير المصايف والمشاتي - أن يؤجر أكثر من وحدة مفروشة إلا في الحالات التي أوردها النص على سبيل الاستثناء لا يحقق له هذا الادعاء أية مصلحة، ذلك أنه بفرض ثبوت هذا البطلان المدعى به فإنه يترتب عليه اعتبار التصرف كأن لم يكن مع إعادة المتعاقدين إلي الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وفقاً لنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويكون غير منتج التحدي بهذا البطلان توصلا إلي ما يبتغيه الطاعن من إثبات العلاقة الإيجارية عن ذات العين خالية بعد أن خلص الحكم صحيحاً إلي أنه استأجر شقة النزاع مفروشة.

(الطعن رقم ٣٢٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/١٨ س ٤١)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد

الإيجار المفروش الذي يبرم طبقاً لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معيناً هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد، استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضماناً لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط، ولما كانت الدعوى تخضع من حيث شروط قبولها وإجراءاتها للقانون الساري وقت رفعها، وكان ما نصت عليها المادتين ٤٢، ٤٣ لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه فإنه يتعين النظر فيه إلي وقت رفعها دون اعتداد بإبرام العقد أو انتهاء مدته في تاريخ سابق علي سريان القانون المذكور، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام دعواه بإخلاء شقة النزاع لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة في ١٩٨٩/١١/٢٤ أي في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ومن ثم فإنها تخضع للقيد الذي أوجبته المادة ٤٢ منه وإلا كانت غير مسموعة التزاما بحكم المادة ٤٣ من ذات القانون دون اعتداد بإبرام العقد في تاريخ سابق على سريان القانون المشار إليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلي عدم خضوع الدعوى لأحكام المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لإبرام العقد في تاريخ سابق على العمل بأحكامه ورتب علي ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم سماع الدعوى وبإخلاء شقة النزاع على الرغم من أن البين من مطالعة العقد المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ المقدم ضمن

مستندات المطعون ضده أمام محكمة أول درجة- أنه غير مقيد بالوحدة المحلية المختصة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ س ٤١ ص ٧١٤)

مفاد نص المواد ٣٩، ٤٠ ، ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع نظرا لما تبين من أن كثيراً من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحالية المعروضة للتأجير قد نظم في المادة الأولى أحكام تأجير المالك وحدات سكنية مفروشة، وحدد في الثانية الحالات التي يجوز للمستأجر تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً- سواء كان للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف دون أن تنصرف- وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون - إلي المنشآت أو المجال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وأوضح في المادة٤٣ المشار إليها قيد العقود التي ترد على عين مفروشة تطبيقاً لأحكام هاتين المادتين لدى الوحدة المحلية المختصة، ثم وضع للتخلف عن إجراء هذا القيد جزاء نصت عليه المادة ٤٢ من ذات القانون وهو عدم سماع دعوى المؤجر أو قبول الطلبات المقدمة منه أو المترتبة على هذا النوع من التعامل، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هي دكان زوده المالك بالأدوات اللازمة لاستغلاله في حياكة الملابس بما يخرجه عن نطاق الأماكن المنصوص عليها بهاتين المادتين، والتي أوجب المشرع قيد عقود إيجارها بالوحدة

المحلية المختصة ولا يقدح في ذلك أن تأجير العين من جانب المالك مفروشة بالأثاث اللازم للسكنى إنما يستوي مع تأجيرها مزودة بأدوات كافية لاستغلالها في مزاولة نشاط تجاري أو حرفي من حيث ورود العقد في الحالتين على عين مفروشة، ذلك أن نص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما تضمن على النحو المتقدم قيداً استثنائيا على حق المالك في تأجير المسكن مفروشاً بما لا يجوز معه القياس عليه أو التوسع في تفسيره بصرفه إلي تأجير المالك وحدة غير سكنية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلي أن العين محل النزاع - وهي مؤجرة من المالك لغير أغراض السكنى - ليست من الأماكن التي أوجب المشرع قيد عقد إيجارها بالوحدة المحلية المختصة، يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/١٤ س ٤٢ ص ٩٥٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن قبول المحكمة للدفع بعدم القبول لعدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والحق في رفعها تستنفذ به المحكمة ولايتها كالحال في شأن الدفع الموضوعية المتعلقة بأصل الحق، ومن ثم فإذا ألغت محكمة استئناف هذا الحكم امتنع عليها إعادة الدعوى إلي المحكمة أول درجة وتعين عليها التصدى للفصل في الموضوع، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه أسس قضاءه بعدم قبول الدعوى رقم (....) لرفعها قبل الأوان على أن المطعون ضده أنذر الطاعنين برغبته في إنهاء عقد الإيجار في ميعاد

غايته ١٩٨١/٦/٣٠ دون أن يمنحهم أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ الإنذار بالمخالفة لما يوجبه نص المادة ٣٩/ ٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهو في حقيقته دفع موضوعي بعدم القبول مما تعنيه المادة ١١٥ من قانون المرافعات يتعالق بالحق في رفع الدعوى تستنفد به المحكمة ولايتها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم الابتدائي المشار إليه وتصدى للفصل في الموضوع فإنه يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ س ٤٢ ص ٩٩٥)

مفاد النص في المادتين ٣٩/ أ، ٤٠ / هـ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أباح للمستأجر دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلي طوائف معينة من بينها الأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية، وكذا الأجانب المرخص لهم بالعمل بها، يستوى في ذلك أن يكون ترخيص الإقامة أو تصريح العمل فردياً أو عاماً لمواطني دولة أجنبية معينة، إذ ورد النص عاماً مطلقاً فلا وجه لتخصيصه بالترخيص أو التصريح الفردي.

(الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٢٩ س ٤٢ ص ١٢٠٢)

الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز للتأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف

في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد التاجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلي إذن من المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلا إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، في حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر وقدر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص بالتأجير لهم، والمواسم التي يصح التأجير فيها مواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن مم مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلي جانب حقه المستمد من القانون الاستثنائي اعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها وذلك إلي حين إلغائها، وأن الاصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون... وينبني على ذلك فإنه إذا أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر

الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً.

إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مالك العقار قد صرح للمطعون ضده في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٣/١ بأن يؤجر حجرتين من الشقة المؤجرة له بموجبه . فإن هذا التصريح يكون صحيحاً وينتج أثره في تحويل الأخير الحق في تأجير الحجرتين محل النزاع إلي الطاعنين حتى في ظل العمل بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو القيود والشروط الواردة المفروضة بهما لأن تصريح المالك للمطعون ضده بالتأجير من الباطن الذي عمل به لا يدع سبيلا لتطبيق الأحكام والقيود التي نص عليها التشريع الاستثنائي على حرية المالك في التصريح للمستأجر في التأجير من الباطن بغير قيود، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد حكم محكمة أول درجة فيما ذهب إلي من أن تأجير المطعون ضده لحجرتين محل النزاع إلي الطاعنين مفروشاً بناء على تصريح المالك له بذلك جاء مخالفاً للحكم المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ بما يؤدي إلي بطلان عقدي إيجارهما وإخلائهما فمن ثم يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٣١٠ لسنة٥١ ق ـ جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ س ٤٣)

مفاد النص في المادتين ٣٩/ أ ، و٤٠ هي من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ـ يدل على أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من

المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده البند (أ) من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصاً بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعنة بأن التأجير قد تم لهيئة أجنبية أو إلي أجنبي، وإنما أجرتها إلي مصري كون شركة مصرية على ما مستفاد من البيان المقدم من السجل التجاري- ولا يقدح في ذلك تغيير جنسية المستأجر أو يبدل من صفة شركته بأن يكون وكيلاً لهيئات أو لشركات أجنبية فإنه يكون قد رد على المستندات المقدمة من الطاعنة بأن الشركة المطعون ضدها الثانية شركة مصرية وليست أجنبية وخلص سائغاً إلي أن التأجير من الباطن وقع مخالفاً للحظر الوارد في القانون.

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٩ س ٤٣)

النص في المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقاً لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معيناً في عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضماناً لتحصيل الضرائب المستحقة

على مثل هذا النشاط ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة في الدعوى ولا يتعلق بالحق في رفعها باعتبار أنه لا يرمى إلى الطعن بانعدام هذا الحق أو سقوطه أو بانقضائه، وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لا حق على رفع الدعوى استقامت، وبالتالي فإنه يخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول ويعد دفعاً شكلياً لا صلة به بصحة انعقاد الخصومة ومن ثم فإن قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يحقق الغاية التي يتطلبها المشرع في المادة ٤٢ من القانون سالف الذكر طالما أن القيد قد تم قبل الفصل نهائياً في الدعوى، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها أسست دعواها على عقد إيجار مفروش وتخلفت عن قيد هذا العقد على مقتضى نص المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧حتى فصل الحكم الابتدائي في الموضوع، إلا أنها قامت بالقيد أثناء نظر الاستئناف، وبذلك فإن المنع من سماع الدعوى يكون قد زال بهذا القيد وتكون الدعوى أمام مرحلتي التقاضي قد استقامت لتحقق الغاية التي استهدفها المشرع من وجوب القيد، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أعمل حكم القانون.

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٤ س ٤٣)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل - على أن المشرع قد تولى بنفسه تنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذي رآه محققاً للصالح العام دون أن يترك للملاك أو المستأجرين خيارا في

تحديد الحالات أو الأغراض التي يجوز لهم فيها ذلك فأجاز لهم التأجير مفروشاً أو خالياً تحقيقاً لأغراض معينة استهدفها وبين على سبيل الحصر الأحوال التي يجوز فيها هذا التأجير كما حدد المناطق التي أباحه فيها بالنظر لاعتبارات متعلقة بكل حالة على حدة فقصر التأجير للسائحين الأجانب على مناطق معينة قدر أنها دون سواها هي التي تصلح لإقامتهم ففوض وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص في إطار قرار بتحديد مناطق إسكان السائحين، وكان وزير السياحة قد أصدر القرار رقم ٢٨١ لسنة١٩٧٨ بتحديد المناطق السياحية وأشار في ديباجته إلي القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة، وعلى الأرباح التجارية والصناعية، وعلى كسب العمل المعدل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية، وإلي القرار الجمهوري رقم ١٩٥١ بشأن تنظيم اختصاصات وزير السياحة والذي نص في مادته الثانية على أن "تختص الوزارة في سبيل تحقيق أهدافها بما يأتي (١٠) الإشراف على إنشاء المناطق والفنادق والمنشآت السياحية وتوفير أماكن إقامة السائحين فمؤدي ذلك أن قرار وزير السياحة المشار إليه قد صدر بناء على التفويض الممنوح له في المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بتحديد المناطق السياحية في المناطق في مجال فض الضريبة على الأرباح التجارية والصناعة الواردة به، وكذلك استناداً إلي اختصاصه الوظيفي العام المخول له بموجب القرار الجمهوري سالف البيان تحقيقاً لأهداف وزارة السياحة، ومن بنها توفير الأماكن

الملائمة لإسكان السائحين، مما لازمه إعمال القرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المناطق السياحية في كافة المجالات التي تتعلق بهذه المناطق وعدم قصره على مجال فرض الضريبة على الإرباح التجارية والصناعية تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فيكون هذا القرار هو المعمول عليه في تحديد المناطق السياحية في مجال العمل بأحكام المادتين ٣٩/ ب، ٤٠/ هـ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الأماكن التي يجوز فيها للملاك والمستأجرين التأجير مفروشاً أو خالياً للسائحين الأجانب ولا عبرة في بقاء القرار المذكور نافذاً في هذا المجال بإلغاء القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٧١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل طالما أنه لا يزال يستمد وجوده ومشروعيته من الاختصاص الأصل لوزير السياحة صاحب الولاية في إصداره تحقيقاً لأهداف وزارته تنفيذاً للقرار الجمهوري أنف البيان. وليس أدل على ذلك من إصدار وزير السياحة القرار رقم ٨١ لسنة ١٩٨٧ بتعديل بعض المناطق السكنية الواردة بالقرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه في مجال تطبيق قانون إيجار الأماكن بعد العمل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل الذي ألغى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩.

(الطعن رقم ٢٠٨٥ لسنة ٥٨ ق ـ جلسة ١٩٩٣/٦/٦ س ٤٤ ص ٥٦٣)

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن الحكم السابق صدوره بين الخصوم أنفسهم لا يحوز قوة الأمر المقضى بالنسبة للدعوى اللاحقة

إلا إذا اتحد الموضوع والسبب في كل من الدعويين وفقاً لنص المادة ١٠١ من قانون الإثبات. ولما كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية سبق أن أقامت على مورث الطاعنين الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية بطلب الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن الشقة محل النزاع خالية فأدخل فيها المطعون ضده الأول عدل فيها طلباته الختامية إلي طلب الحكم بثبوت عقد الإيجار المفروش الصادر منه للأخير عن تلك الشقة في مواجهة المطعون ضدها الثانية تأسيساً على أن عقد الإيجار الذي أصدره له عنها فقد منه لسبب لا دخل لإرادته فيه مما يخوله إثبات هذا العقد البينة، فيتضح من ذلك أن الدعويين السابقة والحالية يختلفان محلاً وسبباً ومن ثم فلا يحوز الحكم النهائي السابق صدوره في الدعوى سالفة الذكر قوة الأمر المقضي في الدعوى الحالية لعدم توافر شروطها وليس من شأنه أن يمتنع على محكمة الموضوع النظر في موضوعها وطلب الطاعنين إثبات العلاقة الإيجارية المفروشة عن الشقة محل النزاع لفقد العقد الكتابي لسب لا دخل لهم فيه تطبيقاً لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات ولا مجال لإعمال حكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنصل على أن "لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة لدى الجهة المنصوص عليها في المادة السابقة ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلي العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات لأن

المقصود بجزاء عدم سماع دعاوى المؤجر وطلباته المقررة بهذا النص لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة هي الدعاوى والطلبات الناشئة أو المتعلقة بالآثار التي يرتبها عقد إيجار مفروش وفق نص المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون تم انعقاده صحيحاً نافذاً، أما إذا كانت منازعة المؤجر للمكان المفروش تتعلق بإثبات العقد أو بأركانه من رضاء وسبب التي لا ينعقد بدونها أو بشرط صحته ونفاذه - فإنها تخرج عن نطاق تطبيق هذا النص وينحسر عنها الجزاء الذي قرره، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية الذي قضى بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش للشقة محل النزاع بالوحدة المحلية، كما ذهب إلي الإبقاء على جزاء عدم سماع الدعوى لتخلف هذا الإجراء بعد صدور الحكم المشار إليه رغم استحالة ذلك إذ لا يتصور عقلاً إلزام المؤجر بإجراء قيد عقد إيجار مفروش في الدعوى التي رفعها بطلب إثباته بعد فقده لما في ذلك من مصادره على المطلوب، ومن ثم يكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٦ س ٤٥ ص ٣٠١)

الأصل في كل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك، فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل

المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧ وذلك من حاجة إلي إذن من المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلا إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاً ووضع نظاما محدداً بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير ومقدار ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص لهم والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد من الاتفاق إلي جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائي اعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإدارة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها وذلك إلي حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون.

وينبني على ذلك فإنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً وكذلك القيد المتعلق بالتأجير المفروش الوارد بالمادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تحظر على المستأجر وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين تأجير أكثر من شقة واحدة مفروشة في نفس المدينة بغير موافقة المالك، فبهذه الموافقة يزول القيد ويرتفع الخطر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه في حدود سلطته التقديرية- من أن المطعون ضده الأول يؤجر الشقة محل النزاع من الباطن إلي أجانب مصرح لهم بالإقامة في البلاد استعمالا لحقه المقرر بالمادتين ٣٩/ أ، ٤٠ / هـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وواجه ما أثاره الطاعنان في دفاعهما بأن المطعون ضده الأول يؤجر من باطنه شقة أخرى مفروشة خلاف الشقة محل النزاع وأطرحه بقوله "بأنه طبقاً لنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يجوز للمستأجر أن يؤجر من باطنه أكثر من شقة مفروشة واحدة في نفس المدينة متى تم ذلك بموافقة المالك دون حد أقصى فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٠ س ٤٥ ص ٦٧٥)

النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل - وعلى ما جرى به

قضاء محكمة النقض على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره الشارع على هذه الحالات وحدها. لما كان ذلك وكان تأجير المطعون ضدها للشقتين محل التداعي بقصد الاستغلال التجاري فيهما "إقامة بنسيون" يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذا رفض دفع الطاعنة بعدم سماع الدعوى فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة.

(الطعن رقم٣٦٦٦ لسنة ٥٩ ق ـ جلسة ١٩٩٤/٤/١٣ ص ٤٥ ص ٧٠٠)

مفاد النص في المادتين ٣٩/ أ، ٤٠ / هـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ـ يدل على أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده البند "أ" من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصاً بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

المقرر أن للشركة طبقاً لنص المادة ٥٢ من القانون المدني شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن الأشخاص ومجموعة الاموال المكونين لها وقد سوى القانون المدني في المادة ٥٣ بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي في الحقوق والواجبات، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ومن الصورة الضوئية لعقد الإيجار الصادر للشركة من الطاعنة وكذلك من تقرير الخبير والصورة الضوئية للسجل التجاري الخاص بالشركة والصورة الضوئية لطلب القيد بالسجل أن مستأجري الشقة محل النزاع من الطاعنة شركة أجنبية "بحرانية الجنسية" ومصرح لها بالعمل بجمهورية مصر العربية بصدور السجل التجاري لها والذي أثبت به ارتباطها بموجب عقد شركة مصرية في عملية إنشاء فندق ميريديان هليوبوليس، ولم يقدم المطعون ضده ما يدل على خلاف ذلك فإذا ما قامت الطاعنة بتأجير شقة النزاع إلي هذه الشركة الأجنبية والمصرح لها بالعمل في مصر فإنها تكون قد استعملت حقاً قد كفله لها القانون تطبيقاً لنص المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يبيح للمستأجر تأجير عين النزاع خالياً أو مفروشاً للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة في مصر ويستوي في ذلك الشخص الطبيعي الأجنبي مع الشخص الاعتباري الأجنبي "الشركة الأجنبية" وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بالإخلاء استناداً إلي أن الطاعنة أجرت شقة النزاع إلي الشركة خالية وليست مفروشة، ولم يثبت له أنها شركة أجنبية ومصرح لها بالإقامة في مصر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق

القانون وخالف الثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٦٠٢٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠ س ٤٦ ص٥٨٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك يدل على أن المشرع رغبة منه في حماية شاغلى الأماكن المؤجرة وحل أزمة الإسكان استحدث في المادة المذكورة حكماً يقضى باستمرار عقد الإيجار وامتداده في حالة وفاة المستاجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة وأولاده أو والديه المقيمين مع وقت الوفاة أو الترك، ويكفي لكي يتمتع أي من هؤلاء بميزة الامتداد القانوني للعقد أن تثبت له إقامة مستقرة مع المستأجر بالعين المؤجرة، أيا كان مدتها أو بدايتها بشرط أن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك، وكان المقصود بالإقامة مع المستأجر في مسكنه الإقامة المستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة أو الترك، وأن هذه الإقامة بشروطها هي علة حكم القانون في استمرار عقد الإيجار ومناطه وسبب التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لصالح من له هذه الإقامة من الأقارب، ومن ثم كان على الحكم الذي يقضي بالإلزام بتحرير هذا العقد أن يعني ببحث هذه الإقامة، نوعها ومدتها وكيف كانت، وأن يورد الدليل الصحيح الذي يؤدي عقلاً ومنطقاً

إلي ثبوتها، لما كان ذلك كان الحكم المطعون فيه قد استدل على ثبوت هذه الإقامة من مجرد زواج المطعون ضده بالمستأجرة الأصلية بغير أن يعني ببحث ثبوت إقامته - الموجبة لاستمرار العقد لصالحه - بالشقة محل النزاع وكيفية هذه الإقامة، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٩٢٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢ س ٤٦ ص ٩١٢)

مفاد نص المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع قد أباح للمستأجر - دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلي الأجانب المرخص لهم بالعمل بجمهورية مصر العربية أو بالإقامة فيها، وإذ صدر قرار وزير الداخلية رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٨ بإعفاء السودانيين من قيود التسجيل والإقامة طوال فترة إقامتهم بمصر، فإنه يكون قد منحهم ترخيصاً بالإقامة بمصر.

(الطعن رقم ٥١٥٠ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٢ س ٤٦ ص ١٠٠٢)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه "لا يجوز للمستأجر في غير المصاريف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذه القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتيـــة: (أ).........(ب).........(ح)........(د)........(هـــ)...... في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة، وقد جاء نص البند (أ) من المادة ٣٩ بالآتي: "أ" التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية

أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لاحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية - يدل في قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع استثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر له خالياً أو مفروشاً بغير إن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده (أ) من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصاً بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية، وكان من المقرر أن للشركة طبقاً لنص المادة ٥٢ من القانون المدني شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن الأشخاص، ومجموعة الأموال المكونين لها وقد سوى القانون المدني في المادة ٥٣ بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي في الحقوق والواجبات، ومن ثم تكون للشركة جنسية الدولة التي تأسست طبقاً لتشريعاتها المعمول بها في هذا الشأن، وكان الثابت من الشهادة المقدمة من الطاعن أمام محكمة الاستئناف أنه بتاريخ ١٩٧٨/٦/١٢ صدر المرسوم الأميري رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٨، بشأن تأسيس الشركة الإسلامية للاستثمار الخليجي بالشارقة، وكذلك الشهادة الصادرة من غرفة التجارة والصناعة بالشارقة بأن الشركة مقيدة لديها، وأن جنسيتها دولة الإمارات ومقرها إمارة الشارقة بما يقطع بكونها شخصاً معنوياً أجنبي الجنسية يجرى في شأن الترخيص للمستأجر بالتأجير لها

مفروشاً شرط الترخيص لها بالعمل بجمهورية مصر العربية، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى عليه بهذا السبب يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٩٩٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/٦/٢٦ س ٤٧ ص ١٠٣٢)

جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نطاقه قصره على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩، ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجاري.

(الطعن رقم ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢) لم ينشر بعد

جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية م ١/٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قفصره على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩، ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين لاستغلالها مكتباً للمحاماة.

(ألطعن رقم ١٨٨ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٦) لم ينشر بعد

المقرر أن الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما

يستمد المستأجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلي إذن من المالك فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلاً إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاً ووضع لها نظاماً محدداً بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير وقدر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص بالتأجير لهم، والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع علـى حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن، مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلي جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائي اعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها إلي حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون، وينبني على ذلك أنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٤٠/٣٩ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً.

(الطعن رقم ٥٦١، ٨١٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦) لم ينشر بعد

مـــــادة ٤٠

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة.

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن اجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ أخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلي المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانونياً، وذلك أيا كان مدة الإيجار المتفق عليها.

(ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن الذين يعينون أو ينقلون إليها.
(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة
وفي جميع الأحوال يشترط إلا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة.
ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية.

التطبيقات القضائية

أجازت المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه، أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه، بغير إذن كتابي صريح من المالك واستناداً لهذا النص رفعت المطعون ضدها الأولى - المؤجرة - الدعوى طالبة إخلاء المطعون عليه الثاني - المستأجر الأصلي - والطاعن - المستأجر من الباطن - من العين التي استأجرها أولهما لممارسة مهنته

لتنازله عن جزء منها لثانيهما، فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، فأستأنف المطعون عليها الأولى هذا الحكم وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع الإخلاء في النزاع الماثل بنصه في المادة ٤٠ / ب مدة على أجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أو أجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة، ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته وإذ كان هذا النص آمرا . وكانت آثار المركز تتمتع به المطعون عليها الأولى طبقاً للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخولها الحق في الإخلاء قد أدركها القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن يتحقق آثاره وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فيه . فإنه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء طالما كانت المهنة التي يزاولها المطعون عليه الثاني بالعين المؤجرة وهي التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطاعن ليمارس فيها الطب.

(الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٨ ق . جلسة ١٩٨٠/٢/٦ س ٣١ ص ٤٣٥)

جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشرع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، من أن حق التأجير مفروشاً قاصر على الأماكن المؤجرة أساساً للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ولا ينصرف إلي المنشآت والمحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صورة تنظمها قوانين أخرى، وذلك بصدد التعليق على المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة

والتي عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب، فأصبحت المادة ٣٩ من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشاً من المالك، والمادة ٤٠ شاملة لجميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً، وأضافت إلي هذه الحالات ، البند (ب) منها الذي كان ينص على جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة، ولما عرض المشروع كما عدلته لجنة الإسكان على مجلس الشعب، رأي أن يكون التأجير لمن يمارس أي مهنة أو حرفة ولو كانت غير مهنة المستأجر أو حرفته، واستقر نص المادة ٤٠ (ب) على وضعه الحالي الذي صدر به القانون وهو "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية (ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته . مما مفادة أن ما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من الحكومة من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق تطبيق المادة ٤٣ من المشروع، يكون منبت الصلة بحكم البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون.

التاجر كما عرفته المادة الأولى من القانون التجاري هو كل من اشتغل بالمعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له، ولذا جاء نص البند (ب) من المادة٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عاماً، ومطلقاً في أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر

جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، فإنه لا يجوز استبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومة بغير مخصص وهو لا يجوز، لأنه متى كان النص واضحاً وصريحاً جلياً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالحكمة التي أملته وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه.

(الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص ٦٣٩)

تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشاً ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذي عنته المادة الثامنة من القانون ١٩٧٧/٤٩ ذلك لأن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى - فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التي تتخذ المباني عنصراً من عناصرها كالفنادق- يمنعه استثمارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير المفروش سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته، ويؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر في المادة (٤٠)- على سبيل الاستثناء- بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشاً أو خالياً في الحالات التي حددها، دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، بما مؤداه أنه في غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن، فإن هذه الموافقة لا تعطيه إلا في

تأجير المكان الذي يستأجره لاستعماله الشخصي، ولا تخوله الحق في الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشاً، وما أورده المشرع في الفقرة قبل الأخيرة من المادة (٤٠) من أنه "يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن في نفس المدينة عند توافر المقتضي لذلك، ولا يفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصي لتأجيره مفروشاً، وقد منع المشرع المالك في المادة (٣٩) من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه واعتبره في تطبيق هذه المادة وزوجه وأولاده مالكاً واحداً، وإذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة منها مهما تعددت الوحدات المملوكة له.

ولا يتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عدداً غير محدد من المساكن، وهو ما يؤدي إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير، يضاف لهذا أن المقتضي الذي يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقاً للمادة الثامنة، وفقاً لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي، فلا ينصرف للرغبة في المضاربة.

(الطعن رقم ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٤/٥/١٩٨٠ س٣١ ص١٣٦٥)

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها وهو لا يسرى على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقيق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تعتد في الزمان، فإن القانون بحكم العناصر والآثار التي تتحقق في ظله ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي تم العقد في ظله - باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها - إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز لما كان ذلك وكانت المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجرها المستأجر من الباطن أو تنازل عنها، أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه، بغير إذن كتابي صريح من المالك واستناداً لهذا النص رفعت المؤجرة الدعوى على المستأجر الأصلي والمستأجرين من الباطن طالبة إخلائهم من العين التي استأجرها أصلا مورث المستأجر الأصلي وحل محله فيها بعد وفاته، لتنازله عن جزء منها للآخرين (لمزاولة ذات المهنة) وأثناء نظر الدعوى صدر القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونص في المادة ٤٠/ ب مدة على إجازة تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إذا

كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغاية لمنتهه أو حرفته، وإذ كان هذا النص آمرا فإنه يسرى فوراً على المراكز القانونية للخصوم، لأن هذه المراكز لم تكن قد استقرت واكتملت بصدور حكم نهائي في النزاع.

(الطعن رقم ١٦٦٩ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س ٣١ ص ١٥٨٢)

انه وأن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم إلي ما يطلبون من إحالة الدعوى إلي التحقيق إثبات ما يجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها ما يسوغ رفضه وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى برفض طلب الطاعنة احالة الدعوى إلي التحقيق لإثبات أنها استأجرت عين النزاع لمدة غير محددة وغير موقوتة بإقامة المطعون ضده في الخارج استناداً إلي قوله أن مجرد سفر المستأجر إلي الخارج لمدة مؤقتة يكفي بذاته لانطباق الفقرة أ من المادة ٤٠ من رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يتعين معه القضاء بإخلاء الطاعنة دون حاجة إلي إحالة الدعوى إلي التحقيق وهو خطأ في تطبيق القانون ذلك أن سفر المستأجر المطعون ضده للخارج لمدة مؤقتة ليس كافياً وحده بطريق اللزوم للقول بأنه يؤجر عينه لهذا السبب إنما يشترط أن يثبت أن السفر هو الباعث على التعاقد وإذ كانت المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تجيز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد

ومنها أنه غير محدد المدة وغير موقوت بسفر المؤجر للخارج بكافة طرق الإثبات وكان البين من الحكم أن المطعون ضده لم يقدم عقداً مكتوباً يثبت أن الحجرة المتنازع عليها مؤجرة بمناسبة سفره المؤقت للخارج فإن هذا الذي قرره الحكم لا يصلح سبباً لرفض طلب إحالة الدعوى إلي التحقيق ما يجعله فضلاً عن مخالفة القانون مشوباً بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٥٤٢ لسنة ٥٠ ق ـ جلسة ١٩٨١/٤/١٨ س ٣٢)

إذ كانت الفقرة / هـ من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد خولت للمستأجر الأصلي تأجير شقته المفروشة في الحالات والشروط المبينة بالبندين أ ، ب من المادة ٣٩ من نفس القانون وكان البند قد أجاز للمستأجر الأصلي تأجير شقته المفروشة لأجنبي مرخص له بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر ورخص له في البند ب أن يؤجر شقته المفروشة التي تقع في منطقة سياحة إلي سائح أجنبي- بغير إذن المؤجر- ولما كان وزير السياحة قد أصدر قراره رقم ٢١٨ لسنة ١٩٧٨ الذي عمل به من ١١/٢٠ /١٩٧٨ باعتبار جزيرة الروضة- التي تقع بها شقة النزاع ـ منطقة سياحية وكان البين من الحكم الابتدائي أن المدعين (المطعون ضدهم) قدموا إفادة وحدة مباحث مصر القديمة في ٥/ ١١/ ١٩٧٨ تفيد أن المدعى عليه (الطاعن) قد أجر شقة النزاع مفروشة لمن يدعى اللبناني الجنسية (المستأجر من الباطن) في الفترة من ١٩٧٨/١٠/١ حتى ١٩٧٨/١٢/٣٠ فإن قرار وزير السياحة ينطبق على العين المؤجرة مفروشة

بحكم الأثر الفوري لهذا القرار باعتبار أن المدة الإجارة المفروشة قد استطالت لما بعد انطباقه.

(الطعن رقم ٦٨٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٢٧ س ٣٣)

الأصل وإعمالاً لمبدأ عدم رجعية القوانين المقرر في المادة ١٧٨ من الدستور - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى بأثر مباشر على الوقائع والمراكز القانونية التي تجد بعد نفاذه، كما تسرى قواعده الآمرة على ما لم يكتمل من العناصر والآثار للوقائع التي حدثت في ظل قانون سابق إذ لا يتصور أن يظل القانون القديم يحكم إلى ما لا نهاية الأوضاع التي بدأت في ظله وامتد آثارها ولم تستقر بصدور حكم نهائي فيها وحتى العمل بالقانون الجديد، ولما كان ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن "تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه" مؤداه وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سريان القواعد الإجرائية للقانون المعمول به وقت رفع الدعوى ولو أدركها القانون الجديد إبان نظرها، دون القواعد الموضوعية التي تسرى بأثر فوري مباشر لنفاذ القانون الجديد على الدعاوى المنظورة متى تضمنت قواعد آمرة، لما كان ما تقدم، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي جرى به العمل أثناء نظر الدعوى أمام محكمة الاستئناف، قد انتظم قواعد آمرة تسرى بأثر مباشر فور نفاذه، ومن بينها ما نصت عليه المادة ٤٠ من أنه ".." وكان مؤدي هذا

النص وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن المشرع استثنى من الأصل المقرر بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المتعاقبة بشأن حظر التأجير من الباطن دون إذن كتابي من لمالك، الأماكن المؤجرة بغرض مزاولة مهنة أو حرفة غير مقلقة بالراحة ولا مضرة بالصحة، بأن أجاز لمستأجره أن يؤجر جزءاً منه خالياً أو مفروشاً إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته وكان مفهوم الحرفة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يتسع ليشمل كافة الأعمال التجارية، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يعمل المادة المذكورة على واقعة الدعوى، وأعمل المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تجيز الإخلاء للتأجير من الباطن بغير إذن كتابي من المالك، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر شروط المادة ٤٠/ ب من القانون رقم ٤٩ لسنة١٩٧٧ في حق الطاعن والمطعون ضده الأخير، فشابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٨ س ٣٤ ص ١٧٣)

لئن أجازت المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر إلي من يمارس مهنة أو حرفة - إلا أن شرط إعمالها أن يكون المستأجر الأصلي مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة، وإذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة الأولى- مستأجرة عين النزاع- هي الغرفة التجارية اليونانية بالإسكندرية- لا تزاول مهنة أو حرفة بالمعنى المقصود من ذلك، إذ الغرف التجارية-

وعلى ما نصت عليه المادة الأولى من قانون إنشائها رقم ١٨٩ لسنة ١٩٥١ لا تعدو أن تكون هيئات تمثل في دوائر اختصاصها المصالح التجارية والصناعية والإقليمية لدى السلطات العامة، فإنها لا تفيد من حكم المادة ٤٠ آنفة البيان لعدم توافر شروط أعمالها.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧ س ٣٣ ص ٦٠١)

مؤدي نص المادة ٤٠/ د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أنه يشترط بالنسبة للعمال أن يتم التأجير لهم من مستأجري الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم أما بالنسبة للعاملين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام فإنه يشترط أن يكون ذلك في المدن التي يعيشون بها أن ينقلون إليها دون تقييد بمنطقة معينة داخل هذه المدن، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك في صحيفة استئنافه بأنه نقل من العمل بشركة مصر حلوان للغزل والنسيج إلي العمل بمحافظة بورسعيد اعتباراً من وقدم مستندات رسمية للتدليل بها على ذلك إلا أن المنطقة التي تقع بها شقة النزاع ليست بمنطقة عمالية، في حين أن هذا القيد لا يسري بالنسبة للعاملين في الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٤ ق - جلسة١٩٨٣/٢/٩ س ٣٤ ص ٤٤٥)

مؤدي نص المادة ٤٠/ د من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر، أنه يشترط بالنسبة

للعمال أن يتم التأجير لهم من مستأجري الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم، أما بالنسبة للعاملين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام فإنه بشترط أن يكون ذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها دون تقييده بمنطقة معينة داخل هذه المدن، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك في صحيفة استئنافه بأنه نقل من العمل بشرطة مصر حلوان للغزل والنسج إلى العمل بمحافظة بورسعيد اعتباراً من... وقدم مستندات رسمية للتدليل بها على ذلك إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن المنطقة التي تقع بها شقة النزاع ليست بمنطقة عمالية، في حين أن هذا القيد لا يسري بالنسبة للعاملين في الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/٢/٢١ س ٣٤ ص ٥٣٣)

مفاد النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه– فيها– بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية. لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات – المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد

الاستغلال التجاري يخرج بمن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/٤/٢٧ س ٣٤ ص ١٠٥٦)

الأصل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن القانون يسري بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو انقضائها، وهو لا يسري على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد، تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله، أما تحقق المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة من الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون القديم الذي نشأت في ظله – باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوي الشأن – في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد على ما لم يكن قد اكتمل نشوؤه من عناصرها، وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضائها.

لما كانت المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير

إذن كتابي صريح من المالك واستناداً لهذا النص رفع الطاعنون الدعوى طالبين إخلاء المطعون ضده من العين المؤجرة سكنا له، قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم استناداً إلى أن تأجير العين من الباطن تم وفقاً للمادة ١/١ من قرار وزير الإسكان رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ التي تنص على أنه " يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه في الأحوال الآتية:

١ – التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو الأجانب المرخص لهم بالعمل في الجمهورية العربية المتحدة أو بالإقامة فيها" وإذ كان الاستئناف الواردة بالمادة ٢٦/ ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر قرار وزير الإسكان آنف الذكر تنظيما له قد استلزم للإفادة منه توافر شرط أن يكون التأجير من الباطن مفروشاً لغرض السكنى فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به من ١٩٧٧/٩/٩ أثناء نظر الدعوى قد ضيق نطاق استلزام هذا الشرط وجعله مقصوراً على حالة واحدة هي الحالة الواردة بالمادة ٣٩/ب منه والمحال إليها من المادة ٤٠/ ٥ من ذات القانون وهي حالة بما إذا كان التأجير للسائحين الأجانب أو إحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة وفي الأماكن التي تصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة، ومن ثم ففي غير هذه الحالة – أصبح لا يشترط في التأجير من الباطن مفروشاً للأجانب

المرخص لهم وبالعمل أو الإقامة في مصر أن يكون بغرض السكنى، ومن ذلك الحالة الواردة في المادة ٣٩/ أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالتأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لإحدى العاملين بها من الأجانب أن للأجانب المرخص لهم بالعمل أن الإقامة بجمهورية مصر العربية وإذ كان هذا النص الذي تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أمراً وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعنون طبقاً لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي فإنه ينطبق عليها، لما كان ذلك وكان الطاعنون لا يجادلون في أن تأجير عين النزاع تم لشركة أجنبية مرخص لها بالعمل أو الإقامة في جمهورية مصر العربية فإن النعي فيما تضمنه بشأن قصر التأجير من الباطن لغرض السكنى يكون على غير أساس".

(الطعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١٩٨٤/١/١٦ س ٣٥ ص ٢٠٣)

إذا كان البين أن المطعون ضده الأول أقام دعواه أمام محكمة أو درجة على أساس الغصب حيث ورد في صحيفة دعواه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة في ١٩٧٧/١٠/٣١ ولا يخضع للامتداد القانوني، ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث إلى السابع على العين المؤجرة يد غاصب، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه اعتمد هذا التكييف وأقام عليه قضاءه، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد

عقود إيجار الأماكن المفروشة التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ على الإخلال بهذا الالتزام عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التي أقامها المطعون ضده الأول على أساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لإعمال حكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضي برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ص ٢٠٣٦)

لما كان عدم السماع الوارد بالنص المتقدم ليس مبنيا على انتفاء الحق، وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ قصد به المشرع – وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للمذكورين المشار إليه– سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب، وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء بهذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعا له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر، و إلا كان مقتضى المنع انتفاء صفة الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩ ، ٤٠

سالفتي الذكر، وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة، لما كان ذلك، وكان المطعون ضده - المؤجر - قد اقتصر على إبداء دفاعه في الدعوى التي أقامها عليه الطاعن - المستأجر - فإن المادة ٤٣ سالفة الذكر لم تكن لتمنع المحكمة من سماع هذا الدفاع، ويكون النعي في غير محله.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٣٠)

النص في المادتين ٤٢و ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وضع قيدا على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ من هذا القانون وهو وجوب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكامهما لدى الوحدة المحلية المختصة، ولما كان هذا القيد عملاً إجرائياً - بسبق الخصومة لازما قبل مباشرتها - وكانت العبرة في توافر شروط سماع الدعوى هي بيوم رفعها فإن النص المتقدم - وهو مستحدث ليس له نظير في قوانين إيجار الأماكن السابقة - لا يسري على الدعاوى التي رفعت قبل العمل به، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بالنص في المادة ٨٥ من القانون سالف الذكر على أن " تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون وفقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه" ولما كانت الدعوى الماثلة قد رفعت قبل سريان هذا القانون في ١٩٧٧/٩/٩، فإن القيد سالف الذكر لا يسري عليها.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/٣٠ س ٣٦)

ولئن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفه غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة الحق في تأجير جزء من المكان المؤجر لمن يزاول مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته إعمالا للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما أن له أن يشرك غيره معه في النشاط التجاري والصناعي الذي يباشره باعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله حصص شركائه دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين لانتفاء مقتضى ذلك قانونا إذ يظل عقد الإيجار قائما لصالحه وحده، إلا أن تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملا بالمادة ٣١ / ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة على واقعة الدعوى المقابلة للمادة ١٨/ جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٦/٣/٢٦ س ٣٧ ص ٣٦٩)

بوفاة المستأجر الأصلي ينتقل الالتزام بإخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين المنصوص عليه بالمادة ٤٠ بند "أ" من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى أقاربه الذين يستمر عقد الإيجار لصالحهم طبقاً للمادة ٣٩/ ١ من القانون سالف الذكر، ومن ثم فإن وفاة المستأجر الأصلي لا يترتب عليها سقوط الالتزام وإنما انتقاله إلى عاتق هؤلاء الأقارب فإن قعدوا عن

الوفاء به صار تأجير العين من الباطن في حق المالك، معقوداً في غير الحالات التي يجيزها القانون، فيحق له طلب إخلائها.

(الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٨٦/٤/١٧ س ٣٧ ص ٤٠٤)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أنه يشترط لأعمال نص الفقرة "د" من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يقوم المستأجر الأصلي للعين بتأجيرها من باطنه– خالية أو مفروشة– إلى أحد العاملين بأجهزة الدولة أو الحكم المحلي أو القطاع العام في المدن المعينين بها أو ينقلون إليها، مقابل أجرة يتفق عليها بينهما، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعن لم يقدم دليلاً أمام محكمة الموضوع على أنه وزوجته من موظفي مدينة المنصورة المعينين بها أو المنقولين إليها، فإن إغفال الحكم الرد عليه لا يعد قصوراً مبطلاً له أو إخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ١١٠١ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٨٦/١٢/٣١ س ٣٧ ص ١٠٨٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لإحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين، فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره

المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير الطاعنة لعقار النزاع مفروشا بقصد استعماله مدرسة يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعدم سماع دعوى الطاعنة لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يكون قد خالف القانون.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضي بعدم سماع - دعوى الطاعنة المؤجرة - لعدم قيد عقد الإيجار المفروش - لعقار بقصد استعماله مدرسة - يكون قد خالف القانون إلا أنه بصدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مستحدثا في المادة ١٦ منه حكما جديداً يعتبر استثناء من مبدأ انتهاء عقود الإيجار المفروشة وذلك بنصه أنه " يحق لمستأجري المدارس .. في حالة تأجيرها مفروشا الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد فإن مال دعوى الطاعنة أمام محكمة الموضوع حتما هو الرفض لانطباق القانون الجديد عليها بأثر فوري، وبالتالي فإن النعي بسبب الطعن غير منتج وبالتالي غير مقبول.

(الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٧/٤/٨ س ٣٨ ص ٥٥٤)

النص في المادة ٤٠/ جـ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع إنما استهدف مواجهة أزمة الإسكان التي تصادف قطاعاً كبيراً من الطلاب، وهم هؤلاء الذين يضطرون إلى ترك البلاد التي يقيمون فيها مع

أسـرهم إلى أخـرى تقـع بهـا المعاهـد التعليميـة الـتي يـتم إلحـاقهم بهـا، فيسعون إلى البحث عن مساكن لهم في هذه البلاد، وغالباً ما لا يوفقوا، فأتاح لهم المشرع بموجب هذا النص، وتحقيقاً للمصلحة العامة الاستئجار مـن البـاطن دون إذن صـدر للمسـتأجر الأصـلي بـذلك مـن المالـك، ممـا لازمـه أن يكـون هـؤلاء الطلاب في مرحلـة يحتملـون فيهـا الاغـتراب عـن أسرهم والقيام على أمـور أنفسهم دون حاجـة إلى إشراف أو معاونـة مـن ذويهـم، ولا يحـاج في ذلـك بـأن الـنص وقـد أطلـق في صـياغته لفـظ " الطلاب" إنمـا استهدف كـل مـن التحـق بمعهـد دراسـي أيـاً كـان سـنة أو المرحلـة الدراسـية المؤهـل لهـا، لمجافـاه ذلـك للمحكمـة مـن التشريع، وورده استثناء من القواعد العامة في قوانين إيجار الأمـاكن الـتي تحظر على المستأجر – دون إذن صريح من المالك – تأجير المكـان المـؤجر لـه مـن البـاطن، ممـا يتعين أخـذه بقدره وعـدم التوسـع في تفسيره حتـى لا يتخذ سبيلاً لمخالفة الحظر المشار إليه في غير موضعه.

(الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/٥/٢١س ٣٨ ص ٧٣١)

النص في المادة ٢٦ /٢ ق ٥٢ سنة ٦٩ المقابلة للمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – تجيز للمستأجر الأصـلي في حالـة إقامتـه خـارج الجمهوريـة بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو غير مفروش، ويحـق لـه عند عودته أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره، وذلك أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليه، غير أن هذا الـنص القـانوني لا يمنـع مـن

اتفاق الطرفين على تحديد موعد لإخلاء المستأجر مفروش قبل حضور المستأجر الأصلي من الخارج، وذلك وفقاً للقواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه، ولا يتفق مع صحيح القانون ما قرره الطاعن من أن المادة ٤٠ من القانون سالف الذكر أجازت امتداد عقد الإيجار المفروش الصادر من مستأجر مهاجر إذا ما بقي المستأجر من الباطن مدة عشر سنوات بالعين المؤجرة، هذا إلى أن النص في المادة ٤٦ من هذا القانون الذي يجيز امتداد عقود الإيجار المفروشة إذا ما توافرت شروطها، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا كان قد أجرها بسبب إقامته المؤقتة في الخارج وثبتت عودته نهائياً بما مفاده أن عقد الإيجار المفروش الصادر من المؤجر – مالكاً أو مستأجراً – بسبب إقامته بالخارج لا يلحقه الامتداد مهما استطالت مدته فإن الطعن برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٤٩٦ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/١٢/١٠ س ٣٨ ص ١٠٧٤)

إذ كان عدم السماع الوارد بالمادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليس مبنياً على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ قصد به المشرع – وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع

يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء بهذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعا له من إبداء بما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها المستأجر، و إلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة.

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣)

متى كان النص القانوني صريحاً جليا فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بقصد الشارع منه، لأن محل ذلك إنما يكون عند غموض النص أو وجود ليس فيه، وكان النص في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن المقابلة لنص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – قد أباح للمستأجر المصري تأجير " المكان المؤجر له" للغير من باطنه مفروشاً أو خالياً في حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة فإن هذا النص وقد جاء صريحاً وعاماً دون تخصيص للغرض من استعمال العين المؤجرة فإنه يسرى على كافة الأماكن سواء كانت معدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض إذ لا محل لتقييد مطلق النص دون قيد وقصره على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى فحسب، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأعمل حكم النص سالف الذكر على عين النزاع المؤجرة لاستعمالها كعيادة طبية، فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(طعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ س ٣٨ ص ١٢٠٧)

مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن المنطبق على واقعة التعاقد محل النزاع – ونص الفقرة "أ" من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن – الذي أقيمت الدعوى في ظله – يدل على أن المشرع قرر ميزة خاصة للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة تخوله استثناء أن يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أو خالية بغير إذن من المؤجر ولو تضمن عقد الإيجار شرط الحظر من التأجير من الباطن ويتعين على المستأجر الأصلي أن يخطر المستأجر من باطنه بالإخلاء ولو قبل نهاية المادة الأصلية للعقد أو المدة التي امتد إليها، وذلك عند حلول موعد عودته من الخارج على أن يمنح أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بالإخلاء ورد العين إلى المستأجر الأصلي فإذا ما تم إخطاره بذلك اعتبر العقد منتهياً بقوة القانون وتتجرد يد المستأجر من سندها القانوني ويلتزم بإخلاء العين، وإذا لم يشترط القانون لترتيب هذا الأثر أن يتضمن عقد الإيجار ما يفيد أن التأجير قد تم تسبيب إقامة المستأجر مؤقتاً بالخارج أو ثبوت علم المستأجر من الباطن بهذه الواقعة، ومن ثم فإنه يكفي لأعمال حكم النص المشار إليه أن يقيم المستأجر الأصلي الدليل على أن تأجيره للعين المؤجرة له كان بمناسبة إقامته المؤقتة خارج البلاد، وذلك بكافة طرق الإثبات القانونية، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة لها واستخلاص سبب التأجير من كافة الظروف والملابسات المحيطة بواقعة الدعوى دون رقابة

من محكمة النقض عليها في ذلك متى أقامت قضائها على أسباب سائغة مؤدية للنتيجة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ س ٣٨ ص ١٢٠٧)

وإن كانت المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – الذي تخضع له واقعة النزاع – نصت على أن المؤجر له أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ... "ب" إذ أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التي تجيز للمستأجر ذلك، إلا أن نص المادة ٤٠/ب من هذا القانون أجازت للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً ...(ب) "إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته".. مما يدل على أن المشرع استثناء من الشرط المانع من التأجير من الباطن أجاز للمستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة في تأجير جزء من المكان المؤجر من الباطن لممارسة مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة المستأجر الأصلي أو حرفته، ولا يسوغ للمالك أن يطلب الإخلاء وفقاً لنص المادة ٣١/ب سالفة البيان، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المهنة التي كان يمارسها المستأجر الأصلي وورثته بالمحل المؤجر "كوافير" وهي ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وقد شغل

المطعون ضده السابق جزءا من هذا المحل ليزاول فيه تجارة الخردوات، وقد اعتبره الحكم شريكاً لورثة المستأجر مما تنتفي معه علاقة التأجير من الباطن مقرراً بحكم القانون، ومن ثم فإن قول الشرطة الطاعنة بأن واقعة النزاع تنطوي على تأجير من الباطن لا يحقق لها أي مصلحة، ولا يغير من ذلك أن تلك الواقعة سابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أن النص في المادة ٤٠/ب من هذا القانون وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة هو نص أمر يسري فوراً على المراكز القانونية للخصوم لأن هذه المراكز لم تكن قد استقرت واكتملت بصور حكم نهائي في النزاع، ومن ثم يكون النعي في جملته غير منتج وبالتالي غير مقبول.

(الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/٥/١٢ س ٣٩ ص ٩٥٠)

إذا كان من حق المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة تأجير جزء من المكان المؤجر للغير طبقاً لنص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا أنه إذا تخلى للغير عن العين كلها جاز للمؤجر طلب إخلائه للتأجير من الباطن. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن العقدين المؤرخين ١٩٧٨/١/١ الصادرين من الطاعنة إلى الغير وإن عنونا بأنهما عقدا مقاولة إلا أنه لا يصدق عليهما الوصف المنصوص عليه في المادة ٦٤٦ من القانون المدني والتي تستلزم أن يتعهد أحد المتعاقدين بأن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أخر يتعهد به المتعاقد الآخر وأن هذين

العقدين هما في حقيقتهما إيجار من الباطن بحسب قصد المتعاقدين منهما وأخذاً من ظروف الدعوى وملابساتها إذ تضمن أحدهما الاتفاق على أن يحضر الغير ماكينتي حياكة ويقوم باستخدامها في أعمال الحياكة بالمحل لقاء عمولة يومية قدرها جنيهاً يدفعه للطاعنة وعلى أن يتحمل بقيمة استهلاك الكهرباء ومستحقات التأمينات الاجتماعية والضرائب عن عمالة وتضمن الآخر استخدام الغير ماكينة الحياكة والأدوات الموجودة بالمحل لقاء عمولة مماثلة على أن يتحمل أيضاً بقيمة استهلاك الكهرباء ومستحقات التأمينات الاجتماعية والضرائب عن عمالة، وذلك وفقاً للبنود الثالث والرابع والخامس من هذين العقدين، وأن الإيجار ورد بذلك على العين لا على مجرد النشاط، وأن التأجير انصب على العين كلها بدليل ما ورد بالعقدين من الإباحة للمستأجرين من الباطن بالقيام بأعمال الحياكة اخل المحل دون أن يحدد لهما جزءاً منه، وأنه من ثم لا يحق للطاعنة التمسك بحكم المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان ما استخلصه الحكم سائغاً، وله أصله الثابت في الأوراق، ويكفي لحمل قضائه، فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٨٨/٥/٢٩ س ٣٩ ص ٩٨٣)

النص في المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن للمؤجر طالب إخلاء المكان المؤجر إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام

المواد التي تجيز للمستأجر ذلك". يدل على أن الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير العين المؤجرة خالية أو مفروشة لا تعتبر مخالفة لشرط الحظر ولا تبرر الإخلاء. لما كان ذلك، وكانت المادة ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أجازت للمستأجر تأجير سكنه خالياً أو مفروشاً للعاملين بالدولة أو أجهزة الحكم المحلي في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها، ومن ثم فلا يلزم في مجال تطبيق المادة ٣١/ب سالفة البيان أن تبحث محكمة الموضوع ما إذا كان التأجير من الباطن لهؤلاء العاملين خالياً أو مفروشاً إذ أن التأجير من الباطن للأخيرين يجيزه القانون في جميع صورة، وإذ ذهب الحكم المطعون فيه إلى أن المطعون ضده قد أجر حجرة من مسكنه من الباطن لإحدى العاملات بالدولة وفقاً لحكم المادة ٤٠/د سالفة البيان، فإنه لا يكون قد خالف القانون ولا يغير من ذلك ما استطرد إليه الحكم بالإشارة إلى تأجير عين النزاع مفروشة إذ لم يكن هذا الأمر لازماً.

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/١٤ س ٣٩ ص ١١٦٠)

لئن كان القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ في شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحالة المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة قد أورد في الجدول المرفق به بقسيمه بياناً بالمحلات التي تخضع لأحكامه ومن بينها الجراجات التي تسع أربع سيارات فأكثر التي نص عليها في البند (٣٧) من القسم الأول من الجدول، إلا أن هذا القانون لم يحدد ماهية المحلات التي تعتبر مقلقة

للراحة وتلك التي تعتبر مضرة بالصحة أو خطره، ومن ثم فليس بلازم حتماً في المحلات التي وردت بذلك الجدول والتي يشترط القانون الحصول على ترخيص بإدارتها أن تكون جميعها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أو خطرة، لما كان ذلك وكانت المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن ...." وكان تقدير ما إذا كانت الحرفة التي يزاولها مستأجر المكان تعتبر مقلقة للراحة أو غير مقلقة لها مما يستقل به قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة حتى ولو كان المكان الذي تزاول فيه تلك الحرفة مما يخضع لأحكام القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ سالفة الذكر. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد جرى في قضائه على أن استغلال المطعون ضدها الأولى للجراج والكائن به الدكاكين محل النزاع لا يعتبر مزاولة لحرفة مقلقة للراحة لخلو أوراق الدعوى مما يفيد وجود آلات أو خلافة يمكن أن تعد مصدراً لإقلاق الراحة بالمعنى المتعارف عليه. وكان هذا الذي قرره الحكم سائغاً ومقبولاً ويدخل في نطاق سلطته التقديرية. وكافياً لحمل ما انتهى إليه قضاءه من أحقية تلك – المطعون ضدها في الاستفادة من نص المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن النعي عليه فيما تزيد فيه من اعتبار استغلال الجراج مهنه تجارية حرة في حكم قانون الضرائب على الدخل الصادر به القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ أياً كان وجه الرأي فيه – يكون غير منتج.

(الطعن رقم ١٦٥٨ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٨٩/١/٨ س ٤٠ ص ٩٤)

مفاد نص المادة ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد صرح للمستأجر على سبيل الاستثناء الذي لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر للعمال في مناطق تجمعاتهم، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى أن الطاعن ليس عاملاً بل رب عمل فلا ينطبق عليه الاستثناء سالف الذكر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله.

(الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠ س ٤٠ ص ٤٨٠)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن للمستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة الحق في تأجير جزء من المكان المؤجر لمن يزاول مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته إعمالاً للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما أن له أن يشرك غيره معه في النشاط التجاري والصناعي الذي يباشره باعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله حصص شركائه دون أن ينطوي هذا بذاته على معنى تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً إذ يظل عقد الإيجار قائماً لصالحه وحده، إلا أن تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملا بالمادة ٢/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة على

واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١.

(طعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣ س ٤٠ ص ٩٨٧)

مفاد نص المادة ١/٣٩، ٤٠ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أباح للمستأجر – دون إذن المؤجر – تأجير المكان المؤجر بله مفروشاً – أو خالياً إلى طوائف معينة من بينها الأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية وكذا الأجانب المرخص لهم بالعمل بها، وإذ كان البين من الأوراق أن الشهادة المقدمة من المطعون ضده إلى محكمة الموضوع – الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية – أن مستأجر الشقة محل النزاع من المطعون ضده مرخص له بالإقامة بجمهورية مصر العربية، وكان لا يلزم أن يكون الأجنبي مرخصا له بالعمل فيها طالما أنه مصرح له بالإقامة داخل البلاد فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي برفض إخلاء العين المؤجرة لهذا السبب وفقاً لنص المادة ٤٠ من القانون المشار إليه فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٣/٨ س ٤٠ ص ٧٦٠)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى، وفي المادة ٣٩ منه والنص في المادة ١٦ من القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي الجمهورية والخروج منها المعدل بالقرار بقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ على أنه يجب على كل أجنبي أن يكون حاصلاً على ترخيص في الإقامة......يدل على

أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده بعجز البند (أ) من المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خاصاً بجواز التأجير للأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية وهي أجازة مطلقة غير مقيدة بالغرض منها، ومن ثم فإنها تلحق كل حالات التأجير من الباطن للأجانب المرخص لهم بالإقامة في مصر سواء كان الغرض من الحصول عليها هو السياحة أو تلقي العلم أو غير ذلك من الأغراض ولا ينال من ذلك ما نص عليه المشرع في البندين (جـ،د) من المادة ٤٠ من جواز التأجير للطلاب أو للعمال أو للعاملين في مختلف أجهزة الدولة... لأن ما جاء بها ليس تقييداً لما جاء في البند (أ)، وإنما هو من قبيل توسيع نطاق التأجير من الباطن ليشمل الأجنبي المرخص له بالإقامة بالإضافة إلى التأجير للطلاب والعمال المصريين والعاملين بمختلف أجهزة الدولة بالشروط الواردة في الفقرتين (جـ د) من المادة ٤٠ سابقة الإشارة إليها.

(الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/١٠ س ٤٠ ص ٥٣)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن إيجار الأماكن – على أنه "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

(جـ) إذا أجر المكان المؤجر له أو جزء منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم....." يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع قد صرح للمستأجر - على سبيل الاستثناء بأن يؤجر المكان التي حددها على سبيل الحصر دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر.

(الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/١ س٤٠ ص٥٣)

النص في المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ - المقابلة للمادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.. على إجازة الحق للمالك في طلب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة في حالة التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك، قد وضع أصلاً في القانون بعدم جواز التنازل عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن إلا بإذن كتابي من المالك وخرج على هذا الأصل في أحوال استثنائية أوردها بالمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن بينها الاستثناء الوارد بالفقرة (ب) التي جرى نصها على أنه إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، ومؤدى ذلك ألا تسري هذه الرخصة المعطاة للمستأجر إلا بتوافر شروط ثلاثة أولها أن يكون المستأجر قد استأجر العين لمزاولة مهنة أو حرفة ولو اختلفت عن مهنة وحرفة المستأجر، وثالثها أن يكون التأجير كل المكان من الباطن، وإلا تطلب الأمر موافقة صريحة

كتابية من المالك. لما كان ذلك وكان المطعون ضده قد عقد الخصومة الماثلة ضد الطاعن تأسيساً على تأجيره العين محل النزاع من الباطن إلى المدعو......وقد لاذ الطاعن بدفاع قوامه أنه أجر العين محل النزاع كلها تأسيساً إلى الرخصة المخولة له بالمادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حين أن مناط أعمال هذه الرخصة وعلى ما سلف أن يرد التأجير من الباطن على جزء من المكان المؤجر وليس كله، ومن ثم فإن دفاع الطاعن الوارد بسببي النعي لا يستند إلى أساس قانوني صحيح ولا على المحكمة إن هي أغفلت الرد عليه.

(الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٢س ٤١)

مفاد نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع وضع قيداً على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون هو وجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة، وإلا كانت دعواه غير مسموعة وطلباته غير مقبولة، وإذ كان عدم السماع أو عدم القبول ليس مبنيا على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع دعوى المؤجر أو قبولها والتي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٤٠/٣٩. وقد هدف المشرع من ذلك - وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع دعواه أو قبول طلباته في شأن هذه

الإجارة، إلا أن ذلك ليس ما نعا له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة... وإذ كان ما تسمك به المدعي عليه - المؤجر - من رفض الدعوى لا يعد من قبل الطلبات الأصلية أو العارضة وكان القضاء برفض ما ادعاه الطاعن من صورية التأجير المفروش لعين النزاع إنما مرجعه عجزه عن إثبات الصورية المدعي بها والتي يقع عليه عبء إثباتها، ومن ثم فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/١٤س ٤١)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي وفقا لأحكام هذا القانون أو يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خالية إلا في الحالات الآتية..." (ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته "وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن انتهى إلى أن الطاعنة الأولى أجرت من باطنها العين المؤجرة كلها إلى الغير ومن ثم فلا انطباق لهذا النص على واقعة النزاع ولا يجدي الطاعنة الأولى التمسك بتصريح المؤجر لها بعقد الإيجار بتأجير غرفتين من شقة النزاع من الباطن للقول بأن تأجيرها لباقي الغرف هو تأجير لجزء من

العين للاستفادة من النص سالف الذكر ذلك أن كليهما ينصرف معناه إلى إباحة التأجير الجزئي وليس التأجير الكلي للعين.

(الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥ س ٤١ ص ٥٤٩)

إذ كان مؤدى المادة ٤٠/جـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ أن المشرع أعطى المستأجر حق تأجير المكان المؤجر له كله أو بعضه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم فإنه يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم إطلاقة لينطبق على حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لاختلاف الحكم والأثر في كل من الحالتين فضلا عن أنه لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس على الحالة المأذون بها ليظل المنع من الترك الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به.

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٨ س ٤١ ص ٦٣٩)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد، استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط، ولما كانت الدعوى تخضع من حيث شروط قبولها وإجراءاتها للقانون الساري وقت رفعها، وكان ما نصت عليه

المادتين ٤٢، ٤٣ لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه فإنه يتعين النظر فيه إلى وقت رفعها دون اعتداد بإبرام العقد أو انتهاء مدته في تاريخ سابق على سريان القانون المذكور، لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام دعواه بإخلاء شقة النزاع لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش المؤرخ في ١٩٧٥/١٠/١ بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة في ١٩٧٩/١١/٢٤ – أي في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – ومن ثم فإنها تخضع للقيد الذي أوجبته المادة ٤٢ منه وإلا كانت غير مسموعة التزاما بحكم المادة ٤٣ من ذات القانون دون اعتداد بإبرام العقد في تاريخ سابق على سريان القانون المشار إليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى عدم خضوع الدعوى لأحكام المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لإبرام العقد في تاريخ سابق على العمل بأحكامه ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم سماع الدعوى وبإخلاء شقة النزاع على الرغم من أن البين من مطالعة العقد المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ – المقدم ضمن مستندات المطعون ضده أمام محكمة أول درجة – أنه غير مقيد بالوحدة المحلية المختصة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ س ٤١ ص ٧١٤)

مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ "إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزء

من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته" أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة على جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله، وكانت نصوص قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ قد خلت من نص صريح بإلغاء حكم المادة ٤٠ سالفة الإشارة، كما لم يأت بتنظيم جديد في خصوص تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة أو حرفة المستأجر الأصلي كما لا يستحيل إعمال حكم النصين معا لانعدام التعارض بينهما فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم في نتيجته حكم هذا النص وأقام قضاءه بالزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن ذات عين النزاع لورثة المستأجر الأصلي الذي كان يستعمل العين عيادة طبية وبرفض دعوى إخلائهم منها لحصول التنازل عن جزء من العين المؤجرة طبقاً للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الإشارة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٢٦ س ٤١ ص ٧٥٩)

مفاد نص المواد ٣٩، ٤٠، ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن المشرع – نظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحالية المعروضة للتأجير قد نظم في المادة الأولى أحكام تأجير المالك وحدات سكنية مفروشة، وحدد في الثانية الحالات التي يجوز

للمستأجر تأجير المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا – سواء كان للسكني أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف دون أن تنصرف– وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون – إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وأوضح في المادة ٤٣ المشار إليها قيد العقود التي ترد على عين مفروشة تطبيقا لأحكام هاتين المادتين لدى الوحدة المحلية المختصة، ثم وضع للتخلف عن إجراء هذا القيد جزاء نصت عليه المادة ٤٢ من ذات القانون وهو عدم سماع دعوى المؤجر أو قبول الطلبات المقدمة منه أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي البيان مستهدفا من ذلك تيسير فرض الضريبة على هذا النوع من التعامل، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هي دكان زوده المالك بالأدوات اللازمة لاستغلاله في حياكة الملابس بما يخرجه عن نطاق الأماكن المنصوص عليها بهاتين المادتين. والتي أوجب المشرع قيد عقود إيجارها بالوحدة المحلية المختصة – ولا يقدح في ذلك أن تأجير العين من جانب المالك مفروشة بالأثاث اللازم للسكنى إنما يستوى مع تأجيرها مزودة بأدوات كافية لاستغلالها في مزاولة نشاط تجاري أو حرفي من حيث ورود العقد في الحالتين على عين مفروشة، ذلك أن نص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما تضمن على النحو المتقدم قيدا استثنائياً على حق المالك في تأجير المسكن مفروشا بما لا يجوز معه القياس عليه أو التوسع في تفسيره بصرفه إلى تأجير المالك وحدة غير

سكنية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى أن العين محل النزاع - وهي مؤجرة من المالك لغير أغراض السكنى - ليست من الأماكن التي أوجب المشرع قيد عقد إيجارها بالوحدة المحلية المختصة، يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/١٤ س ٤٢ ص ٩٣١)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وفي المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل وعليها أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وعلى ما المشروع وإن صرح للمستأجر على سبيل الاستثناء بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشاً أو خاليا في الحالات التي حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، فقد وضع لهذا الاستثناء قيدا هاما باشتراطه ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة، وذلك في الحالات الواردة بالمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر.

(الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/٥/٨ س ٤٢ ص ١٠٢٥)

مفاد النص في المادتين ٣٩/أ، ٤٠/ هـ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أباح للمستأجر دون إذن المؤجر - تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلى طوائف معينة من بينها الأجانب المرخص لهم بالإقامة بجمهورية مصر العربية، وكذا الأجانب المرخص لهم بالعمل بها، يستوي في ذلك أن يكون ترخيص الإقامة أو

تصريح العمل فردياً أو عاماً لمواطني دولة أجنبية معينة، إذ ورد النص عاماً مطلقاً فلا وجه لتخصيصه بالترخيص أو التصريح الفردي.

(الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩١/٥/٢٩ س ٤٢ ص ١٢٠٢)

مؤدي نص المادة رقم ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة يبن المؤجر والمستأجر – أنه يشترط بالنسبة للحالة المنصوص عليها في المادة المذكورة أن يتم التأجير للعمال من مستأجري الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم، أما بالنسبة للعاملين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام، فإنه يشترط أن يكون ذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها دون التقييد بمنطقة معينة داخل هذه المدن والمقصود بالتعيين هو إلحاق الشخص الطبيعي بعمل معين بالأداة القانونية التي نص عليها المشرع، فيجب قصر حكمة على الفترة التي تسبق استلام العمل أو على الأكثر على الفترة المعاصرة له، ذلك أن عله النص وحكمته هي توفير السكن للعامل أو الموظف عند تعيينه أو نقله ويؤكد ذلك أن المشرع لم يشأ في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يستعمل عبارة في المدن التي يعملون فيها، والتي كانت منصوصا عليها في الفقرة السادسة من المادة الأولى من القرار بالوزاري رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ الصادر تنفيذا للمادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ومن ثم فلا يستفيد من حكم هذا النص العامل أو الموظف الذي يرغب بعد تعيينه أو نقله بتغيير مسكنه بسبب مشاكل عائلية أو بهدف الحصول على مسكن أوسع، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق مما

قرره الطاعن الثاني في استجوابه أنه عين معيدا بكلية الصيدلة جامعة القاهرة في سنة ١٩٧٣، وأنه كان مقيما قبل تعيينه وبعده، مع والده بحلوان بالقاهرة وتزوج في سنة ١٩٧٧، واستقرت إقامته حتى أغسطس سنة ١٩٨١، وبذلك تنتفي عنه- عند استئجاره شقة النزاع في ١٩٨١/٩/١ صفة الموظف المعين بالقاهرة، أو المنقول إليها وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخذ بما يقرره الطاعن الثاني في استجوابه أمام محكمة الاستئناف ودون أن يخرج من مدلول أقواله فإنه يكون قد أعمل حكم القانون.

(الطعن رقم ٢٥٠١ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢٨ س ٤٢ ص ١٧١٦)

الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر بالحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خاليا أو مفروشا من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلا إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر وقدر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص

والطوائف المرخص بالتأجير لهم، والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التصريح بالتأجير من الباطن مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلى جانب حقه المستمد من القانون الاستثنائي اعتبارا بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضاء لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها وذلك إلى حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون. وينبني على ذلك فإنه إذا أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خاليا أو مفروشا.

إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن مالك العقار قد صرح للمطعون ضده في عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٣/١ بأن يؤجر حجرتين من الشقة المؤجرة له بموجبه – فإن هذا التصريح يكون صحيحاً وينتج أثره في تخويل الأخير الحق في تأجير الحجرتين محل النزاع إلى الطاعنين حتى في ظل العمل بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون ٤٩

لسنة ١٩٧٧ أو القيود والشروط الواردة المفروضة بهما لأن تصريح المالك للمطعون ضده بالتأجير من الباطن الذي عمل به لا يدع سبيلاً لتطبيق الأحكام والقيود التي نص عليها التشريع الاستثنائي على حرية المالك في التصريح للمستأجر في التأجير من الباطن بغير قيود، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد حكم محكمة أول درجة فيما ذهب إليه من أن تأجير المطعون ضده لحجرتين محل النزاع إلى الطاعنين مفروشا بناء على تصريح المالك له بذلك جاء مخالفا للحكم المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بما يؤدي إلى بطلان عقدي إيجارهما وإخلائهما في من ثم يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٣١٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ س ٤٣)

مفاد النص في المادتين ٣٩/أ، و٤٠/ هـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر خاليا أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده البند (أ) من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصا بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد رد على دفاع الطاعنة بأن التأجير قد تم لهيئة أجنبية بما حصله من أن

المستأنفة (الطاعنة) لم تؤجر العين إلى هيئة أجنبية أو إلى أجنبي، وإنما أجرتها إلى مصري كون شركة مصرية على ما هو مستفاد من البيان المقدم من السجل التجاري - ولا يقدح في ذلك تغيير جنسية المستأجر أن يبدل من صفة شركته بأن يكون وكيلا لهيئات أو لشركات أجنبية فإنه يكون قد رد على المستندات المقدمة من الطاعنة بأن الشركة المطعون ضدها الثانية شركة مصرية وليست أجنبية وخلص سائغاً إلى أن التأجير من الباطن وقع مخالفاً للحظر الوارد في القانون.

(الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٩ س ٤٣)

النص في المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع فرض على المؤجر باتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة في الدعوى ولا يتعلق بالحق في رفعها باعتبار أنه لا يرمي إلى الطعن بانعدام هذا الحق أو سقوطه أو بانقضائه، وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لا حق على رفع الدعوى استقامت، وبالتالي فإنه يخرج عن نطاق الدفع بعدم

القبول ويعد دفعا شكليا لا صله له بصحة انعقاد الخصومة ومن ثم فإن قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يحقق الغاية التي يتطلبها المشرع في المادة ٤٢ من القانون سالف الذكر طالما أن القيد قد تم قبل الفصل نهائيا في الدعوى. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها أسست دعواها على عقد إيجار مفروش وتخلفت عن قيد هذا العقد على مقتضى نص المادة ٤٢ من القانون برقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى فصل الحكم الابتدائي في الموضوع، إلا أنها قامت بالقيد أثناء نظر الاستئناف، وبذلك فإن المنع من سماع الدعوى يكون قد زال بهذا القيد وتكون الدعوى أمام مرحلتي التقاضي قد استقامت لتحقق الغاية التي استهدفها المشرع من وجوب القيد، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أعمل حكم القانون.

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٤ س ٤٣)

النص في المادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المقابلة للمادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن – على أنه يحق للمؤجر طلب إخلاء المكان إذا ثبت أن المستأجر تنازل عنه أو أجره من الباطن للغير دون موافقة المؤجر أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقا لحكام المادة ٢٩ من ذات القانون والنص في المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان

المؤجر له مفروشا أو خاليا في حالة الإقامة خارج الجمهورية بصفة مؤقتة يدل على أن الأصل هو حظر التأجير من الباطن خاليا أو مفروشا بغير بإذن المؤجر ولكن أعطى المستأجر المقيم بالخارج بصفة مؤقتة ميزة تخوله استثناء أن يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أو خالية دون موافقة المؤجر ولو تضمن عقد الإيجار خطر ذلك ويلتزم المستأجر الأصلي بإخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين المؤجرة عند عودته من الخارج وأنه ولئن كان عدم النص في المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أحقية المؤجر في طلب الإخلاء عند تراخي المستأجر وإخراج المستأجر من الباطن بعد عودته من الخارج – على نحو ما جاء في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – يمنع تطبيق هذا الأصل عند زوال سبب الاستثناء ويكون للمؤجر الحق في طلب الإخلاء في حالة قعود المستأجر الأصلي عن إخراج المستأجر من الباطن من العين المؤجرة ذلك أن المستأجر الأصلي يلزم بإخطار المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته على النحو المبين بالمادة ٤٠/أ أنفة البيان – فإن لم يوف بهذا بالالتزام يصبح تأجير العين من الباطن بالنسبة للمؤجر ولا سند له من القانون مما يخوله طلب فسخ عقد الإيجار الأصلي والإخلاء وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستند في قضائه برفض الدعوى إلى أن ما كان منصوصا عليه في المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حق المؤجر من طلب الإخلاء عند تراخي المستأجر الأصلي وإخراج المستأجر من الباطن من

العين المؤجرة قد ألغي بصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٥٨ق – جلسة ١٩٩٢/١٢/٧ س ٤٣)

النص المادة ٤٠/ أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد رخص للمستأجر المصري المقيم بالخارج دون الأجنبي – استثناء – أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا شريطة أن تكون إقامته بالخارج بصفة مؤقتة، فإذا كانت إقامته بصفة نهائية فلا يحق له الإفادة من هذه المزية الاستثنائية بتأجيره من الباطن مفروشا أو غير مفروش، ولما كان النص قد جاء خلوا من تحديد معنى الصفة المؤقتة لإقامة المستأجر المصري بالخارج أو وضع معيار ثابت يفرق بينها وبين الإقامة الدائمة، فإن من حق محكمة الموضوع السلطة الكاملة في استخلاص هذا الوصف من وقائع الدعوى وملابساتها دون معقب طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/١/١٠ س ٤٤ ص ١٧٥)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – على أن المشرع قد تولى بنفسه بتنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذي رآه محققاً للصالح العام دون أن يترك للملاك أو المستأجرين خيارا في تحديد الحالات أو الأغراض التي يجوز لهم فيها ذلك فأجاز لهم التأجير مفروشاً أو خاليا تحقيقاً لأغراض معينة استهدفها وبين على سبيل الحصر الأحوال التي يجور فيها هذا التأجير كما حدد المناطق التي أباحه فيها

بالنظر لاعتبارات متعلقة بكل حالة على حدة فقصر التأجير كما حدد المناطق التي أباحه فيها بالنظر لاعتبارات متعلقة بكل حالة على حدة فقصر التأجير للسائحين الأجانب على مناطق معينة قدر أنها دون سواها هي التي تصلح لإقامتهم ففوض وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص في إطار قرار بتحديد مناطق إسكان السائحين، وكان وزيرا لسياحة قد أصدر القرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المناطق السياحية وأشار في ديباجته إلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة، وعلى الأرباح التجارية والصناعية، وعلى كسب العمل المعدل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق أهدافها بما يأتي.......(١٠) الإشراف على إنشاء المناطق والفنادق والمنشآت السياحية وتوفير أماكن إقامة السائحين... "فمؤدى ذلك أن القرار وزير السياحة المشار إليه قد صدر بناء على التفويض الممنوح له في المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بتحديد المناطق السياحية في مجال فرض الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية الواردة به، وكذلك استناداً إلى اختصاصه الوظيفي العام المخول له بموجب القرار الجمهوري سالف البيان تحقيقاً لأهداف وزارة السياحة، ومن بينها توفير الأماكن الملائمة لإسكان السائحين، مما لازمه إعمال القرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المناطق السياحية في في كافة المجالات التي تتعلق بهذه المناطق وعدم قصره على مجال فرض الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فيكون هذا

القرار هو المعمول عليه في تحديد المناطق السياحية في مجال العمل بأحكام المادتين ٣٩/ب، ٤٠/هـ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الأماكن التي يجوز فيها للملاك والمستأجرين التأجير مفروشاً أو خالياً للسائحين الأجانب ولا عبرة في بقاء القرار المذكور نافذاً في المجال بإلغاء القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل طالما أنه لا يزال يستمد وجوده ومشروعيته من الاختصاص الأصل لوزير السياحة صاحب الولاية في إصداره تحقيقا لأهداف وزارته تنفيذاً للقرار الجمهوري أنف البيان. وليس أدل على ذلك من إصدار وزير السياحة القرار رقم ٨١ لسنة ١٩٨٧ بتعديل بعض المناطق السكنية الواردة بالقرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه في مجال تطبيق قانون إيجار الأماكن بعد العمل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل الذي ألغي القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩.

(الطعن رقم ٢٠٨٥ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٣/٦/٦ س ٤٤ ص ٥٦٣)

النص في الفقرة أ من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن – المقابلة للمادة ٢/٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – على أن المشرع قرر مزية خاصة للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة تخوله استثناء أن يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أو خالية بغير إذن المؤجر ولو تضمن عقد الإيجار شرط الحظر من التأجير من الباطن، ويتعين على

المستأجر أن يقيم الدليل على أن تأجيره للعين من الباطن كان بمناسبة إقامته الموجودة خارج البلاد، وذلك بكافة طرق الإثبات القانونية باعتبارها واقعة مادية، وإلا أن سفر المستأجر الأصلي للإقامة المؤقتة بالخارج – وعلى ما جرى به الحكم الناقض– لا يعتبر كافيا وحده بطريق اللزوم للقول بأنه كان هو الباعث على التأجير من الباطن إذ يجوز للمستأجر من الباطن وعلى ما جرى به نص المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إثبات أن التأجير كان لمدة غير محددة وغير موقوت السفر المؤجر إلى الخارج.

(الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١ س ٤٤ ص ٢١)

النص في المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قرر مزية خاصة للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة تخوله استثناء أن يؤجر من باطنه العين المؤجرة له مفروشة أو خالية بغير إذن من المؤجر ولو تضمن عقد الإيجار شرط الحظر من التأجير من الباطن. ويتعين على المستأجر الأصلي أن يخطر المستأجر من الباطن بالإخلاء ولو قبل نهاية المدة الأصلية للعقد. أو المدة التي امتد إليها، وذلك عند حلول موعد عودته من الخارج على أن يمنح أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بالإخلاء ورد العين إلى المستأجر من الباطن من سندها القانوني ويلتزم بإخلاء العين، وإذ لم يشترط القانون لترتيب هذا الأثر، أن يتضمن عقد الإيجار ما يفيد أن التأجير قد تم بسبب إقامة المستأجر مؤقتا بالخارج أو يثبت علم المستأجر من الباطن بهذه

الواقعة، ومن ثم فإنه يكفي لإعمال حكم النص المشار إليه أن يقيم المستأجر الأصلي الدليل على أن تأجيره للعين المؤجرة له كانت بمناسبة إقامته الموقوتة خارج البلاد وأن ذلك هو الباعث على التعاقد وذلك بكافة طرق الإثبات القانونية ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة لها واستخلاص سبب التأجير من كافة الظروف والملابسات المحيطة بواقعة الدعوى دون رقابة من محكمة النقض عليها في ذلك متى أقامت قضائها على أسباب سائغة مؤدية للنتيجة التي انتهت إليها، إلا أنه يتعين عليها أن تفصح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق.

(الطعن رقم ٦٧٦١ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٣/١١/١٨ س ٤٤ ص ٢٢٥)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية: (أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة... يدل على أن كل ما أباحه المشرع للمستأجر المقيم بالخارج بصفة مؤقتة هو أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن مفروشا أو غير مفروش دون أن تمتد هذه الميزة الاستثنائية إلى تخويله الحق في التنازل عن الإيجار للغير، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن كل طلب أو وجه دفاع يدلي به لدى محكمة الموضوع ويطلب إليها بطريق الجزم أن تفصل فيه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغيير وجه الرأي في الحكم، يجب على محكمة الموضوع أن

تجيب عنه بأسباب خاصة وإلا اعتبر حكمها خاليا من الأسباب متعينا نقضه، وكانت وجوه النزاع الناشئة عن عقد إذا تعددت في دعوى وكان لكل وجه منها حكم خاص في ذلك العقد وأقامت المحكمة قضاءها برفض الدعوى استنادا إلى رفض أحد هذه الأوجه دون أن تقول كلمتها فيما عداه فإن حكمها يكون مشوبا بالقصور المبطل لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد استند في طلب الإخلاء طوال مراحل الدعوى إلى أن عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر الأصلي للعين مثار النزاع والمطعون ضده الثاني أبرم في غير الحالات التي تخول للمستأجر التأجير من الباطن وفق المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما تمسك بصورية هذا العقد صورية نسبية وأن التصرف في حقيقته تنازلا عن الإيجار بالمخالفة لأحكام القانون أفرغ في صورة عقد إيجار من الباطن ودلل على هذا الدفاع بالعديد من القرائن منها تفاهة قيمة المنقولات الثابتة في العقد وبقاء المستأجر الأصلي في البلاد مدة طويلة بعد إبرامه وإصداره توكيلا يبيح للمطعون ضده الثاني سلطات واسعة في كل ما يتعلق بالعين مثار النزاع، وقيام هذا الأخير – دون المستأجر الأصلي – بسداد أجرة العين إليه وإدخاله منقولات جديدة إليها بعد التخلص مما كان فيها من منقولات قديمة، وإذ بني الحكم المطعون فيه قضاءه على أن إقامة المستأجر الأصلي خارج البلاد هي إقامة مؤقتة تخوله التأجير من الباطن، وكانت هذه الأسباب وإن تضمنت أن عقد الإيجار من الباطن قد توافرت له شرائط المادة ٤٠/أ

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، إلا أنها لا تواجه ما تمسك به الطاعن من الدفع بصورية هذا العقد صورية نسبية قصد بها ستر التنازل عن الإيجار ولا تدل على أن محكمة الاستئناف قد محصت القرائن التي ساقها الطاعن تدليلا على صحة دفاعه في هذا الخصوص، وإذ كان هذا الدفاع جوهريا يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الحكم مما كان يوجب على المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة، فإنها إذ لم تفعل مستندة إلى ما أوردته بشأن توافر شرائط المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن قضاءها فيما يتعلق بهذا الوجه من دفاع الطاعن يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٣٨٠ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠ س ٤٤ ص ٤٥١)

لما كان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة "ب" من المادة ٤٠ من قانون تأجير وبيع الأماكن الصادر برقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزءا من المكان المؤجر له إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته هو أن يرد هذا التأجير من الباطن على جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمله كله، وإذ كانت المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية الصادر برقم ٥١ لسنة ١٩٨١ يجري نصها على أنه "لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية لوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعد، التنازل عنها لطبيب مرخص

له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين" مفاده وعلى ما يبين من عبارات النص إن اشترط تنازل مستأجر المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ويكون إذا ما ارتأى المستأجر التنازل عن كامل المنشأة فإنه بذلك لا يعتبر مقيدا لنص المادة ٤٠/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها لاختلاف حكم النصين وعدم تعارضهما بما لا يستحيل معه إعمالها معا لورود كل منهما على محل مغاير للآخر إذ بينما تنظم المادة ٤٠/ب سالفة البيان تأجير المستأجر المزاول لمهنة أو حرفة لجزء من المكان المؤجر له من الباطن يتناول حكم المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية سالفة الذكر تنازل مستأجر المنشآت الطبية عن كامل هذه المنشأة. لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن الثاني كان قد استأجر عين النزاع ليمارس فيها مهنة الطب وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أجر جزءا من العين للطاعنة الأولى والمطعون ضده الثاني لممارسة مهنة المحاماة فإن هذا التأجير لا يسوغ الإخلاء عملا بالمادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها باعتبار أن مهنة المحاماة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة.

(الطعن رقم ٤١٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٤/١/٢٦ س ٤٥ ص ٢٦٧)

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن الحكم السابق صدوره بين الخصوم أنفسهم لا يحوز قوة الأمر المقضي بالنسبة للدعوى

اللاحقة إلا إذا اتحد الموضوع والسبب في كل من الدعويين وفقا لنص المادة ١٠١ من قانون الإثبات، ولما كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية سبق أن أقامت على مورث الطاعنين الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية بطلب الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن الشقة محل النزاع خالية فأدخل فيها المطعون ضده الأول ووجه إليه دعوى فرعية بطلب إخلائه منها استنادا إلى أنه يستأجرها منه مفروشة وأن العقد قد انتهى لانتهاء مدته وقضي نهائيا برفض الدعوى الأصلية وبعدم سماع الدعوى الفرعية لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة ثم أقام مورث الطاعنين الدعوى الحالية على المطعون ضده الأول عدل فيها طلباته الختامية إلى طلب الحكم بثبوت عقد الإيجار المفروش الصادر منه للأخير عن تلك الشقة في مواجهة المطعون ضدها الثانية تأسيسا على أن عقد الإيجار الذي أصدره له عنها فقد منه لسبب لا دخل لإرادته فيه مما يخوله إثبات هذا العقد بالبينة، فيتضح من ذلك أن الدعويين السابقة والحالية يختلفان محلا وسببا ومن ثم فلا يجوز الحكم النهائي السابق صدوره في الدعوى سالفة الذكر قوة الأمر المقضي في الدعوى الحالية لعدم توافر شروطها وليس من شأنه أن يمتنع على محكمة الموضوع النظر في موضوعها وطلب الطاعنين إثبات العلاقة الإيجارية المفروشة عن الشقة محل النزاع لفقد العقد الكتابي لسبب لا دخل لهم فيه تطبيقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات ولا مجال لإعمال حكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص

على أن " لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة لدى الجهة المنصوص عليه في المادة السابقة ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غيرا لمقيدة لدى أية جهة من الجهات" لأن المقصود بجزاء عدم سماع دعاوى المؤجر وطلباته المقررة بهذا النص لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة، هي الدعاوى والطلبات الناشئة أو المتعلقة بالآثار التي يرتبها عقد إيجار مفروش بوفق نص المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون تم انعقاده صحيحا نافذا، أما إذا كانت منازعة المؤجر للمكان المفروش تتعلق بإثبات العقد أو بأركانه من رضاء وسبب التي لا ينعقد بدونها أو بشرط صحته ونفاذه – فإنها تخرج عن نطاق تطبيق هذا النص وينحسر عنها الجزاء الذي قرره، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضي بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية الذي قضي بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش للشقة محل النزاع بالوحدة المحلية، كما ذهب إلى الإبقاء على جزاء عدم سماع الدعوى لتخلف هذا الإجراء بعد صدور الحكم المشار إليه رغم استحالة ذلك إذ لا يتصور عقلا إلزام المؤجر بإجراء قيد عقد إيجار مفروش في الدعوى التي رفعها بطلب إثباته بعد فقده لما في ذلك من مصادرة على

المطلوب، ومن ثم يكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٦ س ٤٥ ص ٣٠١)

الأصل في كل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك، فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خاليا أو مفروشا من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧ وذلك من حاجة إلى إذن ما المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلا إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة الرخيص للمستأجر بالتأجير خاليا أو مفروشا ووضع له نظاما محددا بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير ومقدار ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص لهم والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التصريح التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا في حالة التصريح بالتأجير من الباطن مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات

إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد من الاتفاق إلى جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائي اعتبارا بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإدارة في حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها وذلك إلى حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون، وينبني على ذلك فإنه إذا ما أ"لقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خاليا أو مفروشا وكذلك القيد المتعلق بالتأجير المفروش الوارد بالمادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تحظر على المستأجر وزوجته وأولاده القصر غيرا لمتزوجين تأجير أكثر من شقة واحدة مفروشة في نفس المدينة بغير موافقة المالك، فبهذه الموافقة يزول القيد ويرتفع الخطر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه – في حدود سلطته التقديرية – من أن المطعون ضده الأول يؤجر الشقة محل النزاع من الباطن إلى أجانب مصرح لهم بالإقامة في البلاد استعمالا لحقه المقرر بالمادتين ٣٩/أ، ٤٠/هـ من القانون رقم ٤٩لسنة ١٩٧٧، وواجه ما أثاره الطاعنان في دفاعهما بأن المطعون ضده

الأول يؤجر من باطنه شقة أخرى مفروشة خلاف الشقة محل النزاع وأطرحه بقوله " بأنه طبقا لنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يجوز للمستأجر أن يؤجر من باطنه أكثر من شقة مفروشة واحدة في نفس المدينة متى تم ذلك بموافقة المالك دون حد أقصى فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون.

(الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٠ س ٤٥ ص ٦٧٥)

النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره الشارع على هذه الحالات وحدها. لما كان ذلك وكان تأجير المطعون ضدها للشقتين محل التداعي بقصد الاستغلال التجاري فيهما " إقامة بنسيون" يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض الطاعنة بعدم سماع الدعوى فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة.

(الطعن رقم ٣٦٦٦ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٣ س ٤٥ ص ٧٠٠)

النص في المادة ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية: التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم، وكذلك التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها." يدل - على أن يشترط بالنسبة للعمال أن يتم التأجير لهم من مستأجري الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم، أما بالنسبة للعاملين بالدولة والحكم المحلي والقطاع العام فإنه يشترط أن يكون ذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها دون تقييده بمنطقة معينة داخل هذه المدن، ومفاد ذلك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن المشرع أباح للمستأجر دون إذن المؤجر تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلى طوائف معينة من بينها للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الثاني عين بالشركة القومية لإنتاج الأسمنت اعتباراً من ١٩٨٦/٣/١١، وهي إحدى شركات القطاع العام التابعة لوزارة الإسكان وتقع هذه الشركة بمنطقة التبين وهي حي من أحياء مدينة القاهرة، وأن الشقة مثار النزاع تقع في حي حلوان وهو أيضاً ضمن أحياء مدينة القاهرة، ومن ثم فإنه يجوز للمطعون ضده الأول الذي يستأجر شقة

النزاع خالية من الطاعن أن يؤجرها للمطعون ضده الثاني مفروشة أو خالية إعمالاً للرخصة المخولة له بالمادة ٤٠/د من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون تقيده بمنطقة معينة داخل مدينة القاهرة ولا يجدي الطاعن النعي على عقد الإيجار المحرر بين المطعون ضدهما بالصورية وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى رفض دعوى الطاعن على سند من أن منطقة التبين هي في الأصل جزء من حي حلوان، فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/١١/١٧ س ٤٥ ص ١٣٩٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة – أن القوانين المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تعد من القوانين الاستثنائية التي تسري في نطاق الأغراض التي وضعت لها فيجب تفسيرها في أضيق الحدود، دون ما توسع في التفسير أو القياس، على أن يكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصي الغرض الذي رمى إليه، والقصد الذي أملاه، لما كان ذلك وكان النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة، وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية... (جـ) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم" يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع إنما

استهدف مواجهة أزمة الإسكان التي تصادف قطاعا كبيرا من الطلاب، وهم هؤلاء الذين يضطرون إلى ترك البلاد التي يقيمون فيها مع أسرهم إلى أخرى تقع بها المعاهد العلمية التي يتم إلحاقهم بها، فيسعون إلى البحث عن مساكن لهم في هذه البلاد، وغالباً ما لا يوفقون، فأتاح لهم المشرع بموجب هذا النص، وتحقيقاً للمصلحة العامة - الاستئجار من الباطن دون إذن يصدر للمستأجر الأصلي بذلك من المالك، بقصد تسهيل إقامتهم فترة تحصيلهم العلم بما لازمه أن يكون هؤلاء "الطلاب" في مرحلة الأصل فيها إقامتهم مع أسرهم التي تلتزم بالقيام على شئون تعليمهم - ويتأدى بالتالي إلى عدم انصراف هذا اللفظ إلى الدارسين بأقسام الدراسات العليا بالجامعات والمعاهد التعليمية المختلفة الذي أتموا دراستهم بمعاهدهم، وحصل كل منهم على شهادة الفرقة النهائية بالمعهد الذي درس فيه، يؤكد هذا النظر أن تلك الدراسات تعتبر بطبيعتها مرحلة إضافية للاستزادة من العلم، لا ترتبط بوقت أو بسن محدد، وأن المشرع حين ينص في بعض التشريعات على أحكام يسبغ بها الحماية لصالح الطلاب فإنه يقصد ذلك على المرحلة التي تنتهي بحصول الطالب على شهادة الفرقة النهائية من إحدى كليات الجامعات أو المعاهد المعادلة لها، وهو ما الزمه في أحكام القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ بشأن التأمين الاجتماعي إذ اشترط في نص المادة ١٠٢ منه لاستحقاق الأبناء المعاش في حالة وفاة المؤمن عليه لو صاحب المعاش ألا يكون الابن قد بلغ سن الحادية والعشرين مستثنياً من ذلك الطالب

بإحدى مراحل التعليم التي لا تجاوز مرحلة الحصول على مؤهل الليسانس أو البكالوريوس أو ما يعادلهما، وأيضاً ما أجازه المشرع في المادة الثامنة من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٨٠ بشأن الخدمة العسكرية والوطنية من تأجيل الخدمة العسكرية الإلزامية للدراسة وقت السلم لحين حصول الطالب على المؤهل الدراسي للفرقة النهائية في الكلية أو المعهد الذي يدرس فيه، ولا يحاج في ذلك بأن نص المادة ٤٠/جـ سالف الذكر وقد أطلق في صياغته لفظ "الطلاب" إنما استهدف كل من التحقق بمعهد دراسي أيا كانت المرحلة الدراسية المؤهل لها، لمجافاة ذلك للحكمة من التشريع والهدف الذي أراده المشرع من نص الفقرة المذكورة، وورود استثناء من القواعد العامة في قوانين إيجار الأماكن التي تحظر على المستأجر – دون إذن صريح من المالك – تأجير المكان المؤجر له من الباطن مما يتعين أخذه بقدره وعدم التوسع في تفسيره حتى لا يتخذ سبيلا لمخالفة الحظر المشار إليه في غير موضعه لما كان ما تقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى برفض الدعوى باعتبار بأن تأجير المطعون ضده الأول – المستأجر الأصلي – الشقة محل النزاع من باطنه للمطعون ضدهما الثاني والثالث دون إذن كتابي صريح هو استعمال لحقه المنصوص عليه في المادة ٤٠/جـ من القانون سالف الذكر تأسيسا على أن الأخيرين طالبان بقسم الدراسات العليا بجامعتي عين شمس الكائنتين بمدينة القاهرة، بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٢٩٥٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣ س ٤٥ ص ١٤٤٥٦)

المقرر في قضاء بهذه المحكمة أنه متى كان النص القانوني صريحا جليا فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بقصد الشارع منه .. لأن محل ذلك إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه، وكان النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أباح للمستأجر المصري تأجير " المكان المؤجر له" للغير من باطنه مفروشا أو خاليا في حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة فإن هذا النص وقد جاء صريحا وعاما دون تخصيص للغرض من استعمال العين المؤجرة فإنه يسري على كافة الأماكن سواء كانت معدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض إذ لا محل لتقييد مطلق النص دون قيد، وقصره على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى فحسب. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بحقه في تأجير العين محل النزاع من باطنه للغير دون إذن المالك استناداً لحكم المادة ٤٠/أ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبار أن إقامته بالخارج مؤقتة – مرافقا لزوجته المعارة للعمل بالمملكة العربية السعودية – فإنه لا محل لأعمال حكم المادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ٧٩٣٩ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٥/١/٥ س ٤٦ ص ١٠٠)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

ولا يقيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية "يدل على أن المشرع رخص للمستأجر المصري عملا بالمادة ١/٤٨ من القانون سالف البيان في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً بشرط أن يكون قد استأجر المكان خالياً وفقا للمادة ٤٠ فقرة أخيرة المشار إليها وأن يؤجره في الحالات والأغراض المنصوص عليها الفقرة الأولى من ذات المادة يؤيد ذلك ما ورد بتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن قيد تطبيق المادة ٤٢ من المشروع والتي صارت المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خالياً وذلك تجنباً لأن يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشاً في حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أميناً على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده.

(الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ س ٤٦ ص ٥٦٨)

مفاد النص في المادتين ٣٩/أ، ٤٠/هـ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن المشرع واستثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من بينها ما أورده البند (أ) من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصاً بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد

العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

المقرر – أن للشركة طبقا لنص المادة ٥٢ من القانون المدني شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن الأشخاص ومجموعة الأموال المكونين لها وقد سوى القانون المدني في المادة ٥٣ بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي في الحقوق والواجبات، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق ومن الصورة الضوئية لعقد الإيجار الصادر للشركة من الطاعنة وكذلك من تقرير الخبير والصورة الضوئية للسجل التجاري الخاص بالشركة والصورة الضوئية لطلب القيد بالسجل أن مستأجري الشقة محل النزاع من الطاعنة شركة أجنبية "بحرانية الجنسية" ومصرح لها بالعمل بجمهورية مصر العربية بصدور السجل التجاري لها والذي أثبت به ارتباطها بموجب عقد شركة مصرية في عملية إنشاء فندق ميريديان هليوبوليس، ولم يقدم المطعون ضده ما يدل على خلاف ذلك فإذا ما قامت الطاعنة بتأجير شقة النزاع إلى هذه الشركة الأجنبية والمصرح لها بالعمل في مصر فإنها تكون قد استعملت حقا قد كفله لها القانون تطبيقاً لنص المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يبيح للمستأجر تأجير عين النزاع خالياً أو مفروشاً للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة في مصر ويستوي في ذلك الشخص الطبيعي الأجنبي مع الشخص الاعتباري الأجنبي " الشركة الأجنبية" وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بالإخلاء استناداً إلى أن الطاعنة أجرت

شقة النزاع إلى الشرطة خالية وليست مفروشة، ولم يثبت له أنها شركة أجنبية ومصرح لها بالإقامة في مصر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وخالف الثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٦٠٢٩ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠)

أن النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن إيجار الأماكن يدل على أن المشرع قد صرح للمستأجر - على سبيل الاستثناء بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشاً أو خالياً كلياً أو جزئياً، وذلك في الحالات التي حددها على سبيل الحصر دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، ومن بينها التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم وللعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، وذلك في المدن التي يعينون فيها أو ينقلون إليها، وكانت العبرة في تحديد صفة المسموح بالتأجير له من المشار إليهم هي بوقت التأجير إذ هي مناط الإباحة.

(الطعن رقم ٣٨٥٢ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٦/٢١ س ٤٦ ص ٩٠٣)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن كل ما أباحه المشرع للمستأجر المقيم بالخارج بصفة مؤقتة هو أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن مفروشا أو غير مفروش دون أن تمتد هذه الميزة الاستثنائية إلى تخويله الحق في التنازل عن الإيجار للغير.

(الطعن رقم ٧٩٣٩ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٧/٥ س ٤٦ص ٩٦)

مفاد نص المادتين ٣٩ ، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع قد أباح للمستأجر – دون إذن المؤجر – تأجير المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلى ... الأجانب المرخص لهم بالعمل بجمهورية مصر العربية أو بالإقامة فيها، وإذ صدر قرار وزير الداخلية رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٨ بإعفاء السودانيين من قيود التسجيل والإقامة طوال فترة إقامتهم بمصر، فإنه يكون قد منحهم ترخيصا بالإقامة بمصر.

(الطعن رقم ٥١٥٠ لسنة ٦١ ق – جلسة ١٩٩٥/١٠/٢ س ٤٦ ص ١٠٠٢)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه "لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية: (أ)...(ب)...(ج)... (د)... (هـ).. في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ، ب) من المادة السابقة".. وقد جاء نص البند (أ) – من المادة ٣٩ بالآتي: "أ" التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية"، يدل – في قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع استثناء من حظر التأجير من الباطن أجاز للمستأجر أن يقوم بتأجير المكان المؤجر له خالياً أو مفروشاً بغير إذن كتابي صريح من المالك في حالات معينة وبشروط محددة من

بينها ما أورده البند (أ) من المادة ٣٩ سالفة الذكر خاصاً بجواز التأجير للهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصري العربية، وكان من المقرر أن للشركة طبقاً لنص المادة ٥٢ من القانون المدني شخصيتها الاعتبارية وكيانها المستقل عن الأشخاص، ومجموعة الأموال المكونين لها، وقد سوى القانون المدني في المادة ٥٣ بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي في الحقوق والواجبات، ومن ثم تكون للشركة جنسية الدولة التي تأسست طبقاً لتشريعاتها المعمول بها في هذا الشأن، وكان الثابت من الشهادة المقدمة من الطاعن أمام محكمة الاستئناف أنه بتاريخ ١٩٧٨/٦/١٢، صدر المرسوم الأميري رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٨، بشأن تأسيس الشركة الإسلامية للاستثمار الخليجي بالشارقة، وكذلك الشهادة الصادرة من غرفة التجارة والصناعة بالشارقة بأن الشركة مقيدة لديها، وأن جنسيتها دولة الإمارات ومقرها إمارة الشارقة بما يقطع بكونها شخصا معنويا أجنبي الجنسية يجري في شأن الترخيص للمستأجر بالتأجير لها مفروشاً شرط الترخيص لها بالعمل بجمهورية مصر العربية، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بهذا السبب يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٩٩٢ لسنة ٦١ق – جلسة ١٩٩٦/٦/٢٦ س ٤٧ ص ١٠٣٢)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى إجابة طلب الإخلاء استنادا إلى الحكم القاضي بعدم دستورية نص بالمادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإدراكه الدعوى قبل الفصل فيها بحكم بات النعي عليه غير منتج:

(الطعن رقم ٢٤٨٩ لسنة ٥٦ق – جلسة ١٩٩٧/٥/٢٩ س ٤٨ ص ٨٣٨)

الأصل أنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدني ومن ثم فإن الفسخ له أثر رجعي سواء كان الفسخ بحكم القاضي أو بحكم الاتفاق أو بحكم القانون إلا أنه إذا كان العقد زمنياً كالإيجار وفسخ لم يكن لفسخه أثر رجعي لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر ذلك أن العقد الزمني يقصد الزمن فيه لذاته فالزمن معقود عليه وما انقضى منه لا يمكن الرجوع فيه ويترتب على ذلك أن المدة التي انقضت من عقد الإيجار تبقى محتفظة بآثارها ويبقى عقد الإيجار قائماً طول هذه المدة وتكون الأجرة المستحقة عن المدة السابقة على الفسخ لها صفة الأجرة لا التعويض ويعتبر العقد مفسوخاً من وقت الحكم البات بفسخه لا قبل ذلك أو من اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية العليا في الجريدة الرسمية ويترتب على ذلك الحالات التالية: أولاً: إذا أنشأ العقد المفروش وتم تنفيذه وانتهى في ظل الرخصة التي تخولها المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ففي هذه الحالة لا تقصير من المستأجر الأصلي ولا خطأ في جانبه لأنه لم يكن يعلم وقت التأجير المفروش بأن نص المادة ٤٠ سالفة البيان غير

دستوري. ثانياً: إذا استمر العقد المفروش اعتباراً من ١٩٩٧/١١/٢٨ وهو اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية العليا وتقاضي المستأجر الأصلي الأجرة من المستأجر المفروش فإنه يكون قد أجر العين المؤجرة له من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك ويكون للأخير حق طلب إخلاء المكان المؤجر وطرد المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن عملاً بنص المادة ١٨ ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أما إذ بادر المستأجر الأصلي وأسرع في اتخاذ الإجراءات القانونية لطرد المستأجر المفروش لفسخ عقده فلا ينسب للمستأجر الأصلي أي تقصير أو خطأ ويترتب على ذلك إخلاء العين المؤجرة من المستأجر المفروش بوحدة إذا رفعت دعوى الإخلاء من المالك. ثالثاً: إذا تقاضى المالك الأجرة من المستأجر الأصلي مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش اعتباراً من ١٩٩٧/١١/٢٨ فإن ذلك يعتبر إجازة ضمنية للتأجير المفروش وتكون تلك الإجارة قاصرة على هذا التأجير وحده رابعاً: إذا اتفق المالك والمستأجر الأصلي على أن يقوم الأخير بتأجير مسكنه مفروشاً يعتبر هذا الاتفاق صحيحاً لأن إلغاء المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تحظر الاتفاق على التأجير المفروش بين الطرفين ويتقاضى المالك الأجرة مضافاً إليها المقابل المتفق عليه بينهما.

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٦٤ ق – جلسة ١٩٩٨/٦/٤)

الحكم الصادر من المحكمة الدستورية في الطعن ١٤٩ لسنة ١٨ ق المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ بعدم دستورية ما نصت

عليه المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي بينت الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان خالياً أو مفروشاً، يترتب عليه أن يمتنع تطبيق هذا النص اعتبار من ١٩٩٧/١١/٢٨ بحيث لا يجوز لحكم أن يقيم قضاءه على أن إجارة تمت استناداً لهذا النص هي إجارة صحيحة حتى ولو كان ذلك قبل نشر الحكم بعدم الدستورية، إلا أن ذلك لا يمنع المحاكم من أن تبحث أثر وجود هذا النص وظهورة بمظهر النص الدستوري على إرادة المستأجر الذي التزم بالنص واعتقاده بمشروعية التأجير من الباطن، ولم تتجه نيته إلى مخالفة القانون ولا مخالفة الشروط المانعة من التأجير من الباطن الواردة في عقده الأصلي مما ينفي عنه قصد المخالفة الذي هو أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المستأجر الأصلي عند التأجير من الباطن، وذلك كله مع التسليم بأن الإجارة المبرمة عملاً بنص المادة ٤٠ مخالفة للعقد الأصلي وغير صحيحة ولا نافذة في حق المؤجر لأنها استندت إلى نص قضى بعدم دستوريته.

(الطعن رقم ١١٦٠ لسنة ٦٧ ق – جلسة ١٩٩٩/١٠/٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بأن الحجرة التي أجرها من الباطن مفروشة من المكتب المؤجر له كان استعمالا للحق الذي خوله نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانتهت العلاقة قبل الحكم بعدم دستورية هذا النص وبأن نيته لم تتجه إلى مخالفة حظر التأجير من الباطن. دفاع جوهري. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن التأجير الجزئي يعتبر تأجيراً من الباطن يجيز الإخلاء بعد صدور الحكم بعدم دستورية النص المذكور. خطأ. حجبه

عن بحث ما إذا كان التأجير قد وقع على جزء من العين وفقاً لما يجيزه النص أم وقع على خلافه.

(الطعن رقم ٢٠٣٠ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥ لم ينشر بعد)

الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. عدم جواز اعتبار الإجارة التي تستند إليه صحيحة ونافذة في حق المؤجر ولو كانت سابقة على نشر الحكم بعدم الدستورية. عدم اعتباره مانعا من بحث أثر وجود النص وظهوره بمظهر النص الدستوري على إرادة المستأجر الذي التزم به. اعتقاده بمشروعية التأجير من الباطن وعدم اتجاه نيته إلى مخالفة القانون أو الشرط المانع الوارد بالعقد. أثره. انتفاء قصد المخالفة أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المستأجر الأصلي للتأجير من الباطن.

(الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٦٩ ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٦ لم ينشر بعد)

الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. عدم جواز اعتبار الإجارة التي تستند إليه صحيحة ونافذة في حق المؤجر ولو كانت سابقة على نشر الحكم بعدم الدستورية. عدم اعتباره مانعاً من بحث أثر وجود النص وظهوره بمظهر النص الدستوري على إرادة المستأجر الذي التزم به. اعتقاده بمشروعية التأجير من الباطن وعدم اتجاه نيته إلى مخالفة القانون أو الشرط المانع الوارد بالعقد. أثره. انتفاء قصد المخالفة أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المستأجر الأصلي من الباطن.

(الطعن رقم ٢٥٦٨ لسنة ٦٨ ق ج جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٠ لم ينشر بعد)
تمسك الطاعن بمذكرة دفاعه أمام المحكمة المطعون في حكمها بعدم أحقية المطعون ضدهم الستة الأوائل - المؤجرين - في طلب إخلاء الفيلا محل النزاع منه للتأجير من الباطن بصدور الحكم بعدم دستورية نص المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك لمبادرته فور عودته من الخارج بالتنبيه على المطعون ضده الأخير بتاريخ ١٩٩٣/١٢/١٩ بإنهاء عقد الإيجار من الباطن المبرم بينهما والمؤرخ ١٩٨٦/٢/١ وإخلاء الفيلا محل النزاع ورفعه الدعوى المستعجلة رقم ... لسنة... القاهرة لطرده منها والمقضي فيها بعدم سماع الدعوى ولتأييد ذلك الحكم استئنافياً فأقام الدعوى الموضوعية بالإخلاء رقم.... لسنة .... إيجارات كلي شمال القاهرة المتداولة بالجلسات وذلك قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه كما تمسك بسقوط حقهم في هذا الطلب لعلمهم بالتأجير من الباطن من فترة طويلة تربو على الأربع سنوات سابقة على رفع دعواهم بالإخلاء المطعون في حكمها واعتبار ذلك بمثابة موافقة ضمنية عليه كالمستفاد من المحضر الإداري رقم .... لسنة ..... الزيتون غير أن الحكم المطعون فيه اجتزأ في قضائه بإخلاء العين محل النزاع على ما أورده بمدوناته من "...... فإن مجرد علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن لا يعتبر بذاته قبولاً لها يتضمن النزول عن الحق في طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة

ضمنية مستفادة من علمهم بذلك وعدم اعتراضهم عليه إذ خلت الأوراق من ثمة قرينة أو دليل قاطع على موافقة المستأنفين على واقعة التأجير من الباطن ومن ثم يكون الثابت أن التأجير من الباطن قد تم دون موافقة المستأنفين وحيث إنه عما أثاره المستأنف عليه الأول من أن واقعة التأجير من الباطن تستند إلى الرخصة المخولة له بالمادة ١/٤٠ من القانون٤٩ لسنة ١٩٧٧ فمردود بأنه قضى من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ... ومن ثم يكون ما قرره المستأنف عليه في هذا الصدد على غير سند من القانون مما تلتفت عنه المحكمة..." وكان هذا الذي أورده الحكم المطعون فيه لا يصلح رداً سائغاً على دفاع الطاعن المتقدم والذي – إن صح – يتغير به وجه الرأي في الدعوى مطرحاً المستندات المقدمة من الطاعن والمبينة أنفاً ودلالتها التي تمسك بها الطاعن والتي لا يبين أنه فحصها أو أطلع عليها مما يصمه بعوار القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع الذي جره إلى مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ١٠٤ لسنة ٦٩ ق – جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣ لم ينشر بعد)

حق المستأجر على سبيل الاستثناء في تأجير المكان المؤجر له من الباطن للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها م ٤٠/د ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى انطباق هذا الاستثناء لكون المستأجر من

الباطن يعمل بالجهاز المركزي للتنظيم والإدارة ومنقول من قطاع الإسكندرية إلى المركز الرئيسي بالقاهرة. لا خطأ.

(الطعن رقم ٢١٢٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤) لم ينشر بعد

تمسك الطاعن بأن المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه استأجر الحجرة محل النزاع استنادا لهذا التصريح. دفاع جوهري. إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن للمطعون ضده مصلحة في رفع دعواه لتوقي رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥) لم ينشر بعد

عقد الإيجار من العقود الزمنية. فسخه ليس له أثر رجعي. بقاء المدة التي انقضت من عقد الإيجار محتفظة بآثارها. اعتباره مفسوخاً من وقت الحكم البات بفسخه أو من اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم بعدم الدستورية. مؤداه. نشوء عقد الإيجار من الباطن وتمام تنفيذه وانتهاؤه في ظل الرخصة المخولة بالمادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقبل صدور الحكم بعدم دستوريتها. لا خطأ في جانب المستأجر. إقامة المالك دعوى بالإخلاء لهذا السبب. وجوب إخلاء العين من المستأجر من الباطن وحده.

(الطعن رقم ١٣١٦ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩ لم ينشر بعد)

النص في المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أصبح لا يجوز تطبيقه اعتباراً من ١٩٩٧/١١/٢٨ وهو اليوم التالي لنشر حكم المحكمة

الدستورية العليا بعدم دستوريته في القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق. دستورية عليا بالجريدة الرسمية في العدد رقم (٤٨) بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ عملاً بالمادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا مثله في ذلك كأي تشريع جديد ألغي قانوناً بأثر رجعي سابقاً على صدوره ويترتب عليه فسخ عقد إيجار المستأجر الأصلي وزوال سند التأجير المفروش بحكم القانون نظراً لإلغاء نص المادة (٤٠) سالفة البيان ويترتب على ذلك أنه إذا نشأ العقد المفروش وتم تنفيذه وانتهي في ظل الرخصة التي تخولها المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر الأصلي وقبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا ففي هذه الحالة لا تقصير على المستأجر الأصلي ولا خطأ في جانبه لأنه التزم بتطبيق نص كان له وجود فعلي في ذلك الوقت قبل القضاء بعدم دستوريته.

(الطعن رقم ٥٧٨٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م ٤٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩، ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجاري.

(الطعن رقم ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢ لم ينشر بعد)

القضاء بعدم دستورية م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره. أثره. فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون.

(الطعن رقم ١٦٣٨ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٢ لم ينشر بعد)

إذ كانت محكمة الموضوع قد انتهت إلى أن الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أزال النص منذ نشأته بالنسبة للمستأجر فلم يعد مبرراً للتأجير من الباطن السابق على الحكم بعدم الدستورية فإن واجب المساواة بين الخصوم يلزمها أن تعتبر النص ذاته غير موجود بالنسبة للمؤجر فيعتبر قبض الزيادة في الأجرة بحسب هذا المنطق رضاء بالتأجير من الباطن ويسري في حق المالك الجديد يمنعه من طلب الإخلاء وهو ما أخطأ فيه الحكم المطعون فيه.

(الطعن رقم ١٢١٦ لسنة ٦٩ق – جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥ لم ينشر بعد)

القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنه من الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه خالياً أو مفروشاً. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره. وجوب بحث أثر النص قبل القضاء بعدم دستوريته على إرادة المستأجر الذي عمل به واعتقد بمشروعية التأجير من الباطن. اختلاف هذا الأثر حسب كل حالة.

(الطعن رقم ٩٤٩٤ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/١٥ لم ينشر بعد)

جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية. م ١/٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فقصره على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩،

٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين لاستغلالها مكتباً للمحاماة.

(الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٦٥ ق – جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٦ لم ينشر بعد)

الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ٧٧. أثره. فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون.

(الطعن رقم ١٠١٦٧ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٠٠١/٢/٨لم ينشر بعد)

استمرار تأجير المستأجر مسكنه بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. حق المؤجر في إخلاء المكان المؤجر وطرد المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. م ١٨/ج ق رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ١١٦٢ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤ لم ينشر بعد)

الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا في الطعن ٤٩ لسنة ١٨ ق المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي بينت الحالات التي يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان خالياً أو مفروشاً يترتب عليه أن يمتنع تطبيق هذا النص اعتباراً من ١٩٩٧/١١/٢٨ بحيث لا يجوز لحكم أن يقيم قضاءه على إجارة تمت استنادا لهذا النص هي إجارة صحيحة حتى ولو كان ذلك قبل نشر الحكم بعدم الدستورية، إلا أن ذلك لا يمنع المحاكم من أ، تبحث أثر وجود هذا النص وظهوره بمظهر النص الدستوري على إرادة المستأجر الذي التزم بالنص واعتقاده بمشروعية

التأجير من الباطن ولم تتجه نيته إلى مخالفة القانون ولا مخالفة الشروط المانعة من التأجير من الباطن الواردة في عقدة الأصلي مما ينفي قصد المخالفة الذي هو أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المستأجر الأصلي عند التأجير من الباطن وذلك كله مع التسليم بأن الإجارة المبرمة استنادا إلى نص المادة ٤٠ مخالفة للعقد الأصلي وغير صحيحة ولا نافذة في حق المؤجر لأنها استندت إلى نص قضى بعدم دستوريته.

(الطعن رقم ١٨٣٤ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦ لم ينشر بعد)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن إلى الطاعن الثاني لاستخدامها كشركة سياحية وهي ليست من الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها والتي كان يجيز القانون فيها للمستأجر التأجير من الباطن دون إذن المالك، كما أن المطعون ضده قبض الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش منذ عام (.....) بموجب إيصال موقع منه لم يطعن عليه بأي مطعن، الأمر الذي يعد تنازلا منه عن الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لهذا السبب، وإجازة ضمنية للتأجير المفروش وإقراراً بصدور الإذن بالتأجير من الباطن. وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن دون تصريح كتابي من المالك استعمالا للحق المخول له بالمادة ٤٠ سالفة الذكر والتي قضي بعدم دستوريتها، وأن قبض المالك الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش القصد منه الحصول على حقه في الزيادة مقابل

التأجير من الباطن وأن سكوته لمدة قاربت على العامين لا يعد تنازلاً منه عن حقه في طلب الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وشابه الفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٤٢٥ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنتين أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن مفروشاً يستند إلى موافقة الملاك السابقين والحاليين على ذلك وليس على سند من نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها ودللتا على حصول هذه الموافقة بإقرار المطعون ضده الأول في صحيفة افتتاح الدعوى بالتصريح بالتأجير مفروشاً وبإيصالات سداد أجرة تلك العين الصادرة منه وسلفه شاملة الزيادة المقررة للتأجير مفروشاً عن الفترة من عام (...) حتى نهاية عام (...) غير أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضي بإخلاء العين محلا لنزاع على سند من الإقرار الصادر من الطاعنة الأولى بالمحضر الإداري رقم (...) قصر النيل بأنها قد امتنعت عن التأجير المفروش بعد أن علمت بحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ باعتبار أن ذلك إقرار ضمني منها بعدم تصريح المؤجر لها بالتأجير المفروش رغم أنه لا يدل بذاته على ذلك بما يعيبه.

(الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ لم ينشر بعد)

المقرر- أن الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلاً إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاً ووضع لها نظاماً محدداً بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير وقدر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص بالتأجير لهم، والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن، مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلى جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائي اعتبارا بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين

الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها إلى حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص آمر أو ناه في القانون، وينبني على ذلك أنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً.

(الطعن رقم ٨١٣ لسنة ٧٤ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦ لم ينشر بعد)

مـــــادة ٤١

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أوى أو أسكن أي أجنبي أو مصري أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره أن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية أن كان مصريا، ومدة الإيجار والأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق.

التطبيقات القضائية

ما نصت عليه المادتان ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة حتى تسمع دعواه المستندة إلى هذا العقد لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه وكانت الدعوى الماثلة بطلب الإخلاء والتسليم لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش قد أقيمت في تاريخ سابق على العمل بهذا القانون ومن ثم فهي لا تخضع للقيد الذي فرضته المادة ٤١ منه الأمر الذي يضحي معه النعي على الحكم المطعون فيه بأنه لم يقضي بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش الذي تستند إليه بالوحدة المحلية هو مما لا يتعلق بالنظام العام بل بأمر إجرائي لم يكن منصوصا عليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رفعت الدعوى في ظله ومن ثم لا تجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة.

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٣٠ س ٤٠ ص ٢٢٩)

مـــــادة ٤٢

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلتزم هذه الجهة بأخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن.

التطبيقات قضائية

النص في الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه "يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشا عملاً تجارياً" نص استثنائي من القواعد العامة التي تحكم طبيعة الأعمال التجارية، ينبغي عدم التوسع في تفسيره، ويلزم إعمال نطاقه في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع من وضعه، وهو إخضاع النشاط الوارد به للضريبة على الأرباح التجارية يؤيد هذا النظر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير. وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر خلا من مثل هذا النص واستعاضت المادة ٤٢ عنه بوجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة التي عليها إخطار ومصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن حرصا من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة يظاهر هذا القول أن المشرع عمد بالقانون وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر خلا من مثل هذا النص، واستعاضت المادة ٤٢ عنه بوجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة، التي عليها إخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن وحرصا من المشرع عمد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية إلى تعديل الفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فأخضع التأجير مفروشا للضريبة ولو انصب الإيجار على وحدة واحدة أو

جزء منها.

إذ كان الثابت من عقد الإيجار محل النزاع أنه منصوص فيه على أن الغرض من التأجير هو استغلال العين المؤجرة في الأغراض التجارية وكان التأجير مفروشا لا يعتبر في الأصل عملاً تجارياً، وكانت الطاعنة – بافتراض أنها تاجره – لم تدع أن التأجير مفروشا كان مرتبطا بحاجات تجارتها، فإنه لا يدخل في نطاق الأغراض التجارية المصرح بها في العقد، لا يغير من ذلك أن تكون الطاعنة قصدت إلى الربح لأن العبرة ليست بمجرد إجراء العمل المرتبط، وإنما بكونه قد تم بمناسبة النشاط التجاري.

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤ ق – جلسة ١٩٧٩/٥/٢ س ٣٠ ص ٢٤٥)

لئن كان النص في المادة ١١٥ من قانون المرافعات على أن الدفع بعدم قبول الدعوى يجوز إبداؤه في أية حالة تكون عليها الدعوى، يدل على أن المناط في قبول هذا الدفع هو عدم توافر الشروط اللازمة لسماع الدعوى وهي الصفة والمصلحة والحق في رفع الدعوى باعتباره حقاً مستقلاً عن ذات الحق الذي ترفع الدعوى بطلب تقريره، وكان تقدير توافر الشروط الثلاثة اللازمة لسماع الدعوى يقتضي من المحكمة أن تطرق موضوع الدعوى وتنظر فيه إلى عنصر أو أكثر من عناصرها الثلاثة وهي الخصوم والمحل والسبب ومن أجل ذلك فإنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من شأن الحكم بعدم قبول الدعوى أن تستنفد به المحكمة الاستئناف والتي يمتنع عليها – إذا ما انتهت إلى إلغاء قضاء

محكمة أول درجة – أن تعيدها إليها، بل يتعين عليها التصدي للفصل في الموضوع، إلا أن ذلك الدفع يغاير في الجوهر والأثر الدفوع الإجرائية المتعلقة بالإجراءات والتي عددتها المادة ١٠٨ من قانون المرافعات. ذلك لأن الفصل فيها لا يتطلب من قاضي الدعوى مساساً بموضوعها أو بحثاً في شروط سماعها، فإذا هو قضي بقبول دفع من الدفوع الإجرائية فإنه لا يكون قد اتصل بموضوعها مما يوجب على محكمة الاستئناف عندما يطرح عليها الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بعدم قبول الدعوى. استجلاء بحقيقة الدفع وصولا للوقوف على مدى اتصاله بخصائص المصلحة في الدعوى وتحديدا لمدى استنفاد محكمة الدرجة الأولى لولايتها على الدعوى أو بقاء حقها في استكمال نظرها في حالة قضاء محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم بعدم قبول الدعوى وبقبولها، ولما كان البين من مدونات الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بعدم سماع دعوى المطعون عليه أن المحكمة لم تجاوز النظر في ورقة عقد الإيجار المقدم من المطعون عليه للتعرف عما إذا كان قد قيد لدى الوحدة المختصة طبقاً للمادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلما لم تجده مقيداً حكمت بعدم سماع الدعوى إعمالاً للمادة ٤٢ من القانون سالف البيان. لما كان ذلك فإنها بهذا القضاء لا تكون قد اتصلت بشيء من خصائص المصلحة في الدعوى أو تطرقت لأي عنصر من عناصرها وقوفاً منها عند حد عدم استيفاء سند الدعوى لإجراء شكلي فحسب مما ينأى بالدفع المدى أمامها عن وصف الدفع بعدم القبول الذي يقتضي

تطرقاً إلى موضوع الدعوى والذي تستنفد بقبوله ولايتها في الفصل فيها الأمر الذي كان يوجب على محكمة الاستئناف - لأنها إذا تصدت لها فإنها تفوت على الخصوم درجة من درجتي التقاضي وهو أحد الأصول التي يقوم عليها نظام التقاضي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي في الموضوع فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٢٠٦٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٦/١٣ س ٣٢ ص ١٧٩٠)

المقرر أن المنع من إعادة نظر النزاع في المسألة المقضي فيها يشترط فيه أن تكون المسألة واحدة في الدعويين ولا تتوافر هذه الوحدة إلا إذا كانت المسألة المقضي فيها نهائيا أساسية لا تتغير، وأن يكون الطرفان قد تناقشا في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرارا جامعا مانعا وأن تكون هي بذاتها الأساس فيما يدعي به في الدعوى الثانية وينبني على ذلك أن ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعا حائزا لقوة الأمر المقضي، لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم ٦٦ لسنة ٣٦ ق الإسكندرية - الذي اعتد الحكم المطعون فيه بحجيته على أن العين محل النزاع قد أجرت مفروشة إلى الطاعن - أقام قضاءه بعدم جواز سماع الدعوى على ما ثبت للمحكمة من الإطلاع على العقد المفروش سند المطعون ضده المؤجر أنه لم يقيد بالوحدة المحلية خلافا لما توجبه المادة ٤٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مما مؤداه أن المحكمة قد أقامت قضاءها في هذا الدفع على مجرد النظر في ورقة عقد الإيجار المؤرخة ١٩٧٤/٣/١

للتعرف عما إذا كان المطعون ضده قد قيده بالوحدة المحلية المختصة طبقا للمادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك لنظر دعواه قبل الطاعن لمؤسسه على أنه مفروش، فلما لم تجده مقيدا حكمت بعدم جواز سماع الدعوى وهي بهذا القضاء لا تكون قد اتصلت بموضوعهما أو فصلت فيما ثار بين الطرفين من خلاف حول حقيقة الإيجار بل وقفت عند حد عدم استيفاء الدعوى لإجراء شكلي فحسب وقد تم استيفاء هذا الشكل فيما بعد قبل رفع دعوى النزاع الماثل بما يجيز التقاضي بشأنه، فلا يحوز هذا القضاء أي حجية في دعوى تالية فيما قد يثار بين الخصوم في هذا الشأن بعد قيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية المختصة – وإذ خالف الحكم الطعون فيه هذا النظر وحجب نفسه عن الفصل فيما قام بين الطرفين من تنازع حول حقيقة وصف العين المؤجرة التزاما منه بحجية الحكم السابق رغم انتفائها فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠ لم ينشر)

إذا كان البين أن المطعون ضده الأول أقام دعواه أمام محكمة أول درجة على أساس الغصب حيث ورد في صحيفة دعواه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة في ١٩٧٧/١٠/٣١ ولا يخضع للامتداد القانوني، ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث الى السابع على العين المؤجرة يد غاصب، وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه اعتمد هذا التكييف وأقام عليه

قضاءه، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود إيجار الأماكن المفروشة التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدات المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ على الإخلال بهذا الالتزام عدم سماع دعوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التي أقامها المطعون ضده الأول على أساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لإعمال حكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ص ٢٠٣٦)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وضع قيدا على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون وهو وجوب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكامها لدى الوحدة المحلية المختصة، ولما كان هذا القيد عملاً إجرائياً – بسبق الخصومة ولازما قبل مباشرتها – وكانت العبرة في توافر شروط سماع الدعوى هي بيوم رفعها فإن النص المتقدم – وهو مستحدث ليس له نظير في قوانين إيجار الأماكن السابقة – لا يسرى على الدعاوى التي رفعت

قبل العمل به، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بالنص في المادة ٨٥ من القانون سالف الذكر على أن "تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون وفقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه" ولما كانت الدعوى الماثلة قد رفعت قبل سريان هذا القانون في ١٩٧٧/٩/٩، فإن القيد سالف الذكر لا يسري عليها.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٥/٥/٣٠ س ٣٦)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أهدر حجية عقد الإيجار المفروش كورقة عرفية لها قوتها في الإثبات حتى يتم قيده بالوحدة المحلية المختصة، وذلك بالنسبة للمؤجر – دون المستأجر – باعتباره ملزماً بهذا القيد ولإجباره على القيام به لعله تغياها هي سد الطريق أمام المؤجر من التهرب من الضرائب بالحيلولة بينه وبين الاستناد إلى هذا العقد أو الاحتجاج به أمام جهة القضاء أو لدى أية جهة أخرى طالما لم يتم قيده بالوحدة المحلية المختصة.

(الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٦/١/١٥ س ٣٧ ص ١٢١)

قيام المطعون ضدها بقيد العلاقة الإيجارية بينها وبين الطاعن عن العين محل النزاع بالوحدة المحلية المختصة، بعد ثبوت هذه العلاقة بصدور نحكم محكمة أول درجة بعدم سماع دعواها، وبرفض دعوى الطاعن تأسيسا على أنه استأجر العين مفروشة من المطعون ضدها، هو مما يحقق الغاية التي يتطلبها المشرع في المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

من وجوب قيد عقود الإيجار المفروش بالوحدة المحلية أيا كانت هذه الغاية طالما أن القيد قد تم قبل الفصل نهائيا في الدعوى.

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ س ٣٧ ص ٧٤٦)

لئن أوجبت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر قيد عقد إيجار المفروش لدى الوحدة المحلية، ورتبت المادة ٤٣ من ذات القانون على تخلف هذا القيد عدم سماع دعواه، إلا أنه لما كانت هذه القواعد الآمرة تسري بأثر فوري على العقود القائمة وقت العمل القانون المذكور وتلك التي تبرم في تاريخ لاحق دون العقود التي انتهت في تاريخ سابق على نفاذه، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن عقد النزاع قد انتهى بانتهاء مدته في سنة ١٩٧٦ أي قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما لا محل معه لإخضاعه لما استحدثه القانون المذكور من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش كشرط لازم لسماع دعواه.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/٤/٢٩ س ٣٨ ص ٦٦١)

النص في المادتين ٤٢و ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – وعلى ما مجرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد استهدف به إحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على

مثل هذا النشاط، ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه حتى تسمع دعوى المؤجر هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت لما كان ذلك وكان الثابت من عقد إيجار العين محل النزاع أنه قيد بالوحدة المحلية بمصر الجديدة برقم ٢٢٢ في ١٩٨١/٣/١٧ بعد رفع الاستئناف بما لازمه زوال المانع الذي حال دون سماع الدعوى أمام محكمة أول درجة مما كان يوجب على محكمة الاستئناف إلغاء ما قضي به الحكم المستأنف من عدم سماع الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وأيد قضاء ذلك الحكم على سند من أن الطاعن لم يقدم ما يدل على قيده لعقد الإيجار في الوحدة المحلية المختصة يكون قد خالف الثابت في الأوراق على نحو أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٢٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦ س ٤٠ ص ٦٢٨)

ما نصت عليه المادتان ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة حتى تسمع دعواه المستندة إلى هذا العقد لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه وكانت الدعوى الماثلة بطلب الإخلاء والتسليم لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش قد أقيمت في تاريخ سابق على العمل بهذا القانون ومن ثم فهي لا تخضع للقيد الذي فرضته المادة ٤١ منه الأمر الذي يضحي معه النعي على الحكم المطعون فيه بأنه لم يقض بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش الذي تستند إليه

بالوحدة المحلية هو مما لا يتعلق بالنظام العام بل بأمر إجرائي لم يكن منصوصا عليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رفعت الدعوى في ظله ومن ثم لا يتجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة.

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٣٠ س ٤٠ ص ٢٢٩)

المنع من إعادة النظر في المسألة المقضي فيها – وعلى ما مجرى به قضاء هذه المحكمة – يشترط أن تكون المسألة واحدة في الدعويين ولا تتوافر هذه الوحدة إلا أن تكون المسألة المقضي فيها نهائياً مسألة أساسية لا تتغير وأن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرار جامعاً مانعاً، أما ما لم تنظر فيه المحكمة فلا يكون موضوع لحكم يحوز قوة الأمر المقضي يحول بين العودة إلى نظر النزاع. لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الحكم الصادر في الدعوى (...) شمال القاهرة أن المحكمة لم تجاوز النظر في صورة عقد الإيجار للتعرف على ما إذا كان قد قيد لدى الوحدة المحلية المختصة إعمالاً للمادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلما لم تجده مقيداً قضت بعدم سماع الدعوى إعمالاً للمادة ٤٣ من ذات القانون دون أن تعرض لدفاع المدعي عليه فيها – الطاعن في الدعوى الراهنة – والذي يدور حول تأجيره عين النزاع خالية وليست مفروشة وكان مؤدى ذلك أن الحكم السابق لم يتعرض لهذا الدفاع ولم يقل كلمته فيه وبالتالي فإنه لا يحوز حجية تحول دون معاودة نظر النزاع فيما إذا كانت عين النزاع مؤجرة خالية أو مفروشة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا

النظر واعتد بحجية ذلك الحكم للقول بأن عين التداعي مؤجرة مفروشة وحجب نفسه عن معاودة البحث في هذه المسألة فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢٣٢٩ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٨٩/٦/٢٦ س ٤٠ ص ٦٧٨)

إذا كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد لإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة التزاما بحكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لا يعدو أن يكون دفعا شكليا وليس دفعا بعدم القبول، وكان الحكم بقبول الدفع الشكلي لا يعد فصلا في موضوع الدعوى، إلا أنه لما كانت الدعوى الفرعية المنضمة- التي قضى ابتدائيا بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعا في الدعوى الأصلية فإنها تندمج فيها وتفقد بذلك استقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أول درجة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفد به المحكمة ولا يتها في كل من الدعويين الأصلية والفرعية.

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٢١ س ٤١)

الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة عملاً بنص المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دفع شكلي لا تستنفد به محكمة أول - درجة ولايتها بالحكم بقبوله، فلا يمنع ذلك من إعادة طرح النزاع بدعوى أخرى أمام ذات المحكمة استنادا إلى نفس العقد بعد تحقق الشرط اللازم لسماعها ولا يجوز التمسك في الدعوى الثانية بحجية الأمر المقضي به في الدعوى الأولى لأن

حجية الحكم الصادر فيها مؤقتة تدور مع علتها وجودا أو عدما وتزول بمجرد قيد العقد بالوحدة المحلية المختصة.

(الطعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣ س ٤١ ص ١٧٦)

النص في المادتين ٤٢ ، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد، استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط، ولما كانت الدعوى تخضع من حيث شروط قبولها وإجراءاتها للقانون الساري وقت رفعها، وكان ما نصت عليه المادتين ٤٢، ٤٣ لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه فإنه يتعين النظر فيه إلى وقت رفعها دون اعتداد بإبرام العقد أو انتهاء مدته في تاريخ سابق على سريان القانون المذكور، لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام دعواه بإخلاء شقة النزاع لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة في ١٩٧٩/١١/٢٤ – أي في تاريخ لاحق على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – ومن ثم فإنها تخضع للقيد الذي أوجبته المادة ٤٢ منه وإلا كانت غير مسموعة التزاما بحكم المادة ٤٢، ٤٣ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لإبرام العقد في تاريخ سابق على العمل بأحكامه ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم سماع الدعوى وبإخلاء شقة النزاع على الرغم من أن البين من مطالعة العقد المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ - المقدم ضمن مستندات المطعون ضده أمام محكمة أول درجة - أنه غير مقيد بالوحدة المحلية المختصة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ س ٤١ ص ٧١٤)

مفاد نص المواد ٣٩، ٤٠، ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع - نظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحالية المعروضة للتأجير قد نظم في المادة الأولى أحكام تأجير المالك وحدات سكنية مفروشة، وحدد في الثانية الحالات التي يجوز للمستأجر تأجير المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا - سواء كان للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف دون أن تنصرف - وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون - إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وأوضح في المادة ٤٣ المشار إليها قيد العقود التي ترد على عين مفروشة تطبيقا لأحكام هاتين المادتين لدى الوحدة المحلية المختصة، ثم وضع للتخلف عن إجراء هذا القيد جزاء نصت عليه المادة ٤٢ من ذات القانون وهو عدم سماع دعوى المؤجر أو قبول الطلبات المقدمة منه أو

المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي البيان مستهدفا من ذلك تيسير فرض الضريبة على هذا النوع من التعامل، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هي دكان زوده المالك بالأدوات اللازمة لاستغلاله في حياكة الملابس بما يخرجه عن نطاق الأماكن المنصوص عليها بهاتين المادتين. والتي أوجب المشرع قيد عقود إيجارها بالوحدة المحلية المختصة – ولا يقدح في ذلك أن تأجير العين من جانب المالك مفروشة بالأثاث اللازم للسكني إنما يستوي مع تأجيرها مزودة بأدوات كافية لاستغلالها في مزاولة نشاط تجاري أو حرفي من حيث ورود العقد في الحالتين على عين مفروشة، ذلك أن نص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما تضمن على النحو المتقدم قيدا استثنائيا على حق المالك في تأجير المسكن مفروشا بما لا يجوز معه القياس عليه أو التوسع في تفسيره بصرفه إلى تأجير المالك وحده غير سكنية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى أن العين محل النزاع – وهي مؤجرة من المالك لغير أغراض السكني – ليست من الأماكن التي أوجب المشرع قيد عقد إيجارها بالوحدة المحلية المختصة، يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩١/٤/١٤ س ٤٢ ص ٩٠٢)

النص في المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار

المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة في الدعوى ولا يتعلق بالحق في رفعها باعتبار أنه لا يرمي إلى الطعن بانعدام هذا الحق أو سقوطه أو بانقضائه، وإنما هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لا حق على رفع الدعوى استقامت، وبالتالي فإنه يخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول ويعد دفعا شكليا لا صلة له بصحة انعقاد الخصومة ومن ثم فإن قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يحقق الغاية التي يتطلبها المشرع في المادة ٤٢ من القانون سالف الذكر طالما أن القيد قد تم قبل الفصل نهائيا في الدعوى. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدها أسست دعواها على عقد إيجار مفروش وتخلفت عن قيد هذا العقد على مقتضى نص المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى فصل الحكم الابتدائي في الموضوع، إلا أنها قامت بالقيد أثناء نظر الاستئناف، وبذلك فإن المنع من سماع الدعوى يكون قد زال بهذا القيد وتكون الدعوى أمام مرحلتي التقاضي قد استقامت لتحقق الغاية التي استهدفها المشرع من وجوب القيد، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أعمل حكم القانون.

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٥٧ ق – جلسة ١٩٩٢/٦/٤ س ٤٣)

أن الحكم السابق صدوره بين الخصوم أنفسهم لا يحوز قوة الأمر المقضي بالنسبة للدعوى اللاحقة إلا إذا اتحد الموضوع والسبب في كل من الدعويين وفقا لنص المادة ١٠١ من قانون الإثبات، ولما كان البين من الأوراق أن المطعون ضدها الثانية سبق أن أقامت على مورث الطاعنين الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية بطلب الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن الشقة محل النزاع خالية فأدخل فيها المطعون ضده الأول ووجه إليه دعوى فرعية بطلب إخلائه منها استنادا إلى أنه يستأجرها منه مفروشة وأن العقد قد انتهى لانتهاء مدته وقضى نهائيا برفض الدعوى الأصلية وبعدم سماع الدعوى الفرعية لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة ثم أقام مورث الطاعنين الدعوى الحالية على المطعون ضده الأول عدل فيها طلباته الختامية إلى طلب الحكم بثبوت عقد الإيجار المفروش الصادر منه للأخير عن تلك الشقة في مواجهة المطعون ضدها الثانية تأسيسا على أن عقد الإيجار الذي أصدره له عنها فقد منه لسبب لا دخل لإرادته فيه مما يخوله إثبات هذا العقد بالبينة، فيتضح من ذلك أن الدعويين السابقة والحالية يختلفان محلا وسببا ومن ثم فلا يجوز الحكم النهائي السابق صدوره في الدعوى سالفة الذكر قوة الأمر المقضي في الدعوى الحالية لعدم توافر شروطها وليس من شأنه أن يمتنع على محكمة الموضوع النظر في موضوعها طلب الطاعنين إثبات العلاقة الإيجارية المفروشة عن

الشقة محل النزاع لفقد العقد الكتابي لسبب لا دخل لهم فيه تطبيقا لنص المادة ٦٣ من القانون الإثبات ولا مجال لإعمال حكم المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أن " لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة لدى الجهة المنصوص عليه في المادة السابقة ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات" لأن المقصود بجزاء عدم سماع دعاوى المؤجر وطلباته المقررة بهذا النص لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة، هي الدعاوى والطلبات الناشئة أو المتعلقة بالآثار التي يرتبها عقد إيجار مفروش وفق نص المادتين ٣٩، ٤٠من هذا القانون تم انعقاده صحيحا نافذا، أما إذا كانت منازعة المؤجر للمكان المفروش تتعلق بإثبات العقد أو بأركانه من رضاء وسبب التي لا ينعقد بدونها أو بشرط صحته ونفاذه – فإنها تخرج عن نطاق تطبيق هذا النص وينحسر عنها الجزاء الذي قرره، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر حين قضى بعدم جواز نظر الدعوى لسابقه الفصل فيها بالحكم النهائي الصادر في الدعوى رقم ١٤٩٠ لسنة ١٩٧٩ مدني الجيزة الابتدائية الذي قضي بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش للشقة محل النزاع بالوحدة المحلية، كما ذهب إلى الإبقاء على جزاء عدم سماع الدعوى لتخلف هذا الإجراء بعد صدور الحكم المشار إليه رغم استحالة ذلك إذ لا يتصور عقلا إلزام المؤجر

بإجراء قيد عقد إيجار مفروش في الدعوى التي رفعها بطلب إثباته بعد فقده لما في ذلك من مصادره على المطلوب، ومن ثم يكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٥٩ ق – جلسة ١٩٩٤/٢/٦ س ٤٥ ص ٣٠١)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

ولا يقيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية "يدل على أن المشرع رخص للمستأجر المصري عملاً بالمادة ١/٤٨ من القانون سالف البيان في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً بشرط أن يكون قد استأجر المكان خالياً وفقا للمادة ٤٠ فقرة أخيرة المشار إليها وأن يؤجره في الحالات والأغراض المنصوص عليها في الفقرة الأولى من ذات المادة يؤيد ذلك ما ورد بتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن قيد تطبيق المادة ٤٢ من المشروع والتي صارت المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خالياً وذلك تجنباً لأن يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشاً في حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أميناً على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده.

(الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ س ٤٦ ص ٥٦٨)

المقرر – في قضاء محكمة النقض – أنه وإن كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة التزاماً بحكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعدو أن يكون دفعاً شكلياً وليس دفعاً بعدم القبول وكان الحكم بقبول الدفع الشكلي لا يعدو فصلاً في موضوع الدعوى وبالتالي فإن محكمة الدرجة الأولى إذا قضت بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة لا تكون قد استنفدت ولايتها بالفصل في موضوعها إلا أنه لما كانت الدعوى المنضمة التي قضى ابتدائياً بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعاً في الدعوى الأخرى فإنها تندمج فيها وتفقد بذلك استقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أول درة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفد به المحكمة ولايتها في كل من الدعويين الأصلية والمنضمة. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد أقامت على المطعون ضدها الأولى الدعوى رقم (—) بطلب الحكم بصورية عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٨١/٥/١ وأقامت المطعون ضدها الأولى على الطاعنة الدعوى رقم (—) بطلب اعتبار ذات عقد الإيجار منتهياً لعدم الرغبة في تجديده باعتبار أنه ورد على عين مفروشة وبعد أن ضمت الدعويان للارتباط صدر فيهما حكم واحد يقضي بصورية عقد الإيجار المفروش في الدعوى الأولى وبعدم سماع الدعوى الثانية لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة. وإذ قضى

الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الصادر في الدعوى الأولى فيما قضي به من صورية عقد الإيجار وبإلغاء الحكم الصادر في الدعوى الثانية فيما قضى به من عدم سماع الدعوى والقضاء بإعادتها لمحكمة أول درجة للفصل في موضوعها مما لازمه أن الحكم في الدعويين بصورية عقد الإيجار بالنسبة للمنقولات الثابتة به وبإنهاء ذات عقد الإيجار لانتهاء مدته يقومان على أساس واحد هو ورود الإيجار على عين مفروشة حقيقية أم بمفروشات صورية كما لا تعدو أن تكون إحدى الدعويين دفاعاً في الأخرى مما يفقدهما استقلالهما وتندمجان معاً ومن ثم فإن قضاء محكمة أول درجة في دعوى الطاعنة تستنفد به المحكمة ولايتها في كل من الدعويين معاً مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وقد عرض عليها استئناف الحكم في الدعويين أن تتصدى للفصل في موضوع دعوى المطعون ضدها الأولى وألا تعيدها لمحكمة أول درجة بعد أن ألغت الحكم الصادر فيها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإعادتها إلى محكمة أول درجة على سند من أن المحكمة الأخيرة لم تستنفد ولايتها بعد فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٤١٣ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١ لم ينشر بعد)

مـــادة ٤٣

لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠. إلا إذا

كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليها في المادة السابقة. ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات.

التطبيقات القضائية.

جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، من أن حق التأجير مفروشاً قاصر على الأماكن المؤجرة أساساً للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ولا ينصرف إلى المنشآت والمحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وذلك بصدد التعليق على المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة والتي عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب، فأصبحت المادة ٣٩ من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشاً من المالك، والمادة ٤٠ شاملة لجميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً، وأضافت إلى هذه الحالات، البند (ب) منها الذي كان ينص على جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة، ولما عرض المشروع كما عدلتها لجنة الإسكان على مجلس الشعب، رأى أن يكون التأجير لمن يمارس أي مهنة أو حرفة ولو كانت غير مهنة المستأجر أ، حرفته، واستقر نص المادة ٤٠ (ب) على وضعه الحالي الذي صدر به القانون وهو " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة

وفقاً لحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:.." (ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته - مما مفاده أن ما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من الحكومة من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق تطبيق المادة ٤٣ من المشروع، يكون منبت الصلة بحكم البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون.

التاجر كما عرفته المادة الأولى من القانون التجاري هو كل من اشتغل بالمعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له. ولذا جاء نص البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عاماً، ومطلقاً في أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، فإنه لا يجوز استبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومة بغير مخصص وهو مالا يجوز، لأنه متى كان النص واضحاً وصريحاً جلياً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالحكمة التي أملته وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه.

(الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص ٦٣٩)

النص في المادة ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن "لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة مدة الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة "يدل على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لأعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لأعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن احكم المطعون فيه لم يقضي بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/٤/٢٧ س ٣٤ ص ١٠٥٦)

إذ كان البين أن المطعون ضده الأول أقام دعواه أمام محكمة أول درجة على أساس الغصب حيث ورد في صحيفة دعواه أن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد انتهت مدته المحددة في ١٩٧٧/١٠/٣١ ولا يخضع للامتداد القانوني، ومن ثم فقد أصبحت يد الطاعن والمطعون ضدهم من الثالث إلى السابع على العين المؤجرة يد غاصب، وكان

البين من مدونات الحكم الابتدائي أنه اعتمد هذا التكييف وأقام عليه قضاءه، ولما كانت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ توجب على المؤجر قيد عقود إيجار الأماكن المفروشة التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من ذات القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ورتبت المادة ٤٣ على الإخلال بهذا الالتزام عدم سماع دعاوى المؤجر وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ وكانت دعوى الطرد التي أقامها المطعون ضده الأول على أساس الغصب لا تعتبر ناشئة أو مترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لا محل لإعمال حكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون المذكور ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم سماع الدعوى قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ص ٢٠٣٦)

لما كان عدم السماع الوارد بالنص المتقدم ليس مبنيا على انتفاء الحق، وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ قصد به المشرع – وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية المشار إليه – سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب، وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي

يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعا له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي أقامها عليه الطاعن - المستأجر - فإن المادة ٤٣ سالفة الذكر لم تكن لتمنع المحكمة من سماع هذا الدفاع، ويكون النعي في غير محله.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٣/٣٠ س ٣٦)

النص في المادتين ٤٢ و ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وضع قيدا على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ من هذا القانون وهو وجوب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكامهما لدى الوحدة المحلية المختصة، ولما كان هذا القيد عملاً إجرائياً - بسبق الخصومة ولازما قبل مباشرتها - وكانت العبرة في توافر شروط سماع الدعوى هي بيوم رفعها فإن النص المتقدم - وهو مستحدث ليس له نظير في قوانين ما حرص المشرع على تأكيده بالنص في المادة ٨٥ من القانون سالف الذكر على أن "تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون وفقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه" ولما كانت الدعوى الماثلة قد رفعت قبل سريان هذا القانون في ١٩٧٧/٩/٩، فإن القيد سالف الذكر لا يسرى عليها.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/٥/٣٠ س ٣٦)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أهدر حجية عقد الإيجار المفروش كورقة عرفية لها قوتها في

الإثبات حتى يتم قيده بالوحدة المحلية المختصة، وذلك بالنسبة للمؤجر - دون المستأجر - باعتباره ملزماً بهذا القيد ولإجباره على القيام به لعله تغياها هي سد الطريق أما المؤجر من التهرب من الضرائب بالحيلولة بينه وبين الاستناد إلى هذا العقد أو الاحتجاج به أمام جهة القضاء أو لدى أية جهة أخرى طالما لم يتم قيده بالوحدة المحلية المختصة.

(الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٦/١/١٥ س ٣٧ ص ١١٥)

ولئن كان الدفع بعدم سماع دعوى المطعون ضده لعدم قيده عقد إيجار عين النزاع مفروشة عملاً بنص المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من النظام العام إلا أنه لا يجوز الدفع به لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع هو التحقق من جدية هذا الدفع، وإذ كان الطاعن لم يسبق له إبداء هذا الدفع أمام محكمة الموضوع فإنه لا يقبل منه إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٦/٤/٢٨ س ٣٧ ص ٤٩٥)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فيها بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون، أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص

عليها في هاتين المادتين، فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير الطاعنة لعقار النزاع مفروشا بقصد استعماله مدرسة يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بعدم سماع دعوى الطاعنة لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية يكون قد خالف القانون.

إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضي بعدم سماع – دعوى الطاعنة المؤجرة – لعدم قيد عقد الإيجار المفروش – لعقار بقصد استعماله مدرسة – يكون قد خالف القانون إلا أنه بصدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مستحدثا في المادة ١٦ منه حكما جديداً يعتبر استثناء من مبدأ انتهاء عقود الإيجار المفروشة وذلك بنصه أنه "يحق لمستأجري المدارس... في حالة تأجيرها مفروشا الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد فإن مال دعوى الطاعنة أمام محكمة الموضوع حتما هو الرفض لانطباق القانون الجديد عليها بأثر فوري، وبالتالي فإن النعي بسبب الطعن غير منتج وبالتالي غير مقبول.

(الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٧/٤/٨ س ٣٨ ص ٥٥٤)

لئن أوجبت المادة ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر قيد عقد إيجار المفروش لدى الوحدة المحلية، ورتبت المادة ٤٣ من ذات القانون على تخلف هذا القيد عدم سماع دعواه. إلا أنه لما كانت وقت

العمل بالقانون المذكور وتلك التي تبرم في تاريخ لاحق دون العقود التي انتهت في تاريخ سابق على نفاذه، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن عقد النزاع قد انتهى بانتهاء مدته في سنة ١٩٧٦ أي قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما لا محل معه لإخضاعه لما استحدثه القانون المذكور من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش كشرط لازم لسماع دعواه.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/٤/٢٩ س ٣٨ ص ٦٦١)

إذا كان عدم السماع الوارد بالمادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليس مبنياً على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع الدعاوى التي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ قصد به المشرع – وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الأخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك، فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع الدعاوى التي يقيمها في شأن هذه الإجارة، إلا أن ذلك ليس مانعا له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها المستأجر، وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير بهذه القاعدة.

(الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣ س ٣٨ ص ١١٠١)

النص في المادتين ٤٢و ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد استهدف به إحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط، ولما كان هذا الإجراء الذي أوجبه حتى تسمع دعوى المؤجر هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت لما كان ذلك وكان الثابت من عقد إيجار العين محل النزاع أنه قيد بالوحدة المحلية بمصر الجديدة برقم ٢٢٢ في ١٩٨١/٣/١٧ بعد رفع الاستئناف بما لازمه زوال المانع الذي حال دون سماع الدعوى أمام محكمة أول درجة مما كان يوجب على محكمة الاستئناف إلغاء ما قضى به الحكم المستأنف من عدم سماع الدعوى فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر وأيد قضاء ذلك الحكم على سند من أن الطاعن لم يقدم ما يدل على قيده لعقد الإيجار في الوحدة المحلية المختصة يكون قد خالف الثابت في الأوراق على نحو أدى به إلى الخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٦٢٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦ س ٤٠ ص ٦٢٨)

ما نصت عليه المادتان ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من التزام المؤجر بقيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة حتى تسمع دعواه المستندة إلى هذا العقد لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه وكانت الدعوى الماثلة بطلب الإخلاء والتسليم لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش قد أقيمت في تاريخ سابق على العمل بهذا القانون ومن ثم فهي لا تخضع للقيد الذي فرضته المادة ٤١ منه الأمر الذي يضحي معه النعي على الحكم المطعون فيه بأنه لم يقض بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش الذي تستند إليه بالوحدة المحلية هو مما لا يتعلق بالنظام العام بل بأمر إجرائي لم يكن منصوصا عليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي رفعت الدعوى في ظله ومن ثم لا تجوز إثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة.

(الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٩/٤/٣٠ س ٤٠ص ٢٢٩)

مفاد نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع وضع قيداً على حق المؤجر في الالتجاء إلى القضاء لاستعمال الدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون هو وجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة، وإلا كانت دعواه غير مسموعة وطلباته غير مقبولة، وإذ كان عدم السماع أو عدم القبول ليس مبنيا على انتفاء الحق وإنما هو مجرد نهي للقضاء عن سماع دعوى المؤجر أو قبولها والتي ترفع بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠. وقد هدف المشرع من ذلك – وعلى ما أوردته المذكرة الإيضاحية

للقانون المشار إليه – سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدوا ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الأخطار مع عدم وجود جزاء رادع يحول دون ذلك فرتب على عدم قيام المؤجر بإجراء هذا القيد حرمانه من سماع دعواه أو قبول طلباته في شأن هذه الإجارة. إلا أن ذلك ليس مانعاً له من إبداء ما يعن له من دفاع في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشئ عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٧٠ سالفتي الذكر وهو ما لم يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة ... وإذ كان ما تسمك به المدعي عليه – المؤجر – من رفض الدعوى لا يعد من قبيل الطلبات الأصلية أو العارضة وكان القضاء برفض ما أدعاه الطاعن من صورية التأجير المفروش لعين النزاع إنما مرجعه عجزه عن إثبات الصورية المدعي بها والتي يقع عليه عبء إثباتها، ومن ثم فإن النعي برمته يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ق – جلسة ١٩٩٠/٣/١٤ س ٤١)

إذ كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة التزاما بحكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لا يعدو أن يكون دفعا شكليا وليس دفعا بعدم القبول، وكان الحكم بقبول الدفع الشكلي لا يعد فصلاً في موضوع الدعوى، إلا أنه لما كانت الدعوى الفرعية المنضمة – التي قضى ابتدائيا بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعا في الدعوى الأصلية

فإنها تندمج فيها وتفقد بذلك استقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أو درجة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفذ به المحكمة ولايتها في كل من الدعويين الأصلية والفرعية.

(الطعن رقم ٤١٢ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/٣/٢١ س ٤١)

النص في المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن بيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – يدل على أن المشرع فرض على المؤجر اتخاذ إجراء معين يتمثل في وجوب قيد عقد الإيجار المفروش الذي يبرم طبقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون المذكور بالوحدة المحلية المختصة، وفرض على تخلف هذا الإجراء جزاء معينا هو عدم سماع الدعوى الناشئة أو المترتبة على ذلك العقد، استهدف به أحكام الرقابة على الشقق المفروشة ضمانا لتحصيل الضرائب المستحقة على مثل هذا النشاط، ولما كانت الدعوى تخضع من حيث شروط قبولها وإجراءاتها للقانون الساري وقت رفعها، وكان ما نصت عليه المادتين ٤٢، ٤٣ لا يعدو وإجراءاتها للقانون الساري وقت رفعها، وكان ما نصت عليه المادتين ٤٢، ٤٣ لا يعدو أن يكون إجراء لا تستقيم الدعوى إلا باتخاذه فإنه يتعين النظر فيه إلى وقت رفعها دون اعتداد بإبرام العقد أو انتهاء مدته في تاريخ سابق على سريان القانون المذكور، لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام دعواه بإخلاء شقة النزاع لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة في ١٩٧٩/١١/٢٤ – أي في تاريخ

لاحق على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – ومن ثم فإنها تخضع للقيد الذي أوجبته المادة ٤٢ منه وإلا كانت غير مسموعة التزاما بحكم المادة ٤٣ من ذات القانون دون اعتداد بإبرام العقد في تاريخ سابق على سريان القانون المشار إليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى عدم خضوع الدعوى لأحكام المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لإبرام العقد في تاريخ سابق على العمل بأحكامه ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم سماع الدعوى وبإخلاء شقة النزاع على الرغم من أن البين من مطالعة العقد المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ – المقدم ضمن مستندات المطعون ضده أمام محكمة أول درجة – أنه غير مقيد بالوحدة المحلية المختصة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٢١ ص ٤١ ص ٧١٤)

مفاد نص المواد ٣٩، ٤٠، ٤٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – يدل على أن المشرع – نظرا لما تبين من أن كثيرا من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الحالية المعروضة للتأجير قد نظم في المادة الأولى أحكام تأجير المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا – سواء كان للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف دون أ، تنصرف – وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون – إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وأوضح في المادة ٤٣ المشار

إليها قيد العقود التي ترد على عين مفروشة تطبيقا لأحكام هاتين المادتين لدى الوحدة المحلية المختصة، ثم وضع للتخلف عن إجراء هذا القيد جزاء نصت عليه المادة ٤٢ من ذات القانون وهو عدم سماع دعوى المؤجر أو قبول الطلبات المقدمة منه أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ سالفتي البيان مستهدفا من ذلك تيسير فرض الضريبة على هذا النوع من التعامل، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هي دكان زوده المالك بالأدوات اللازمة لاستغلاله في حياكة الملابس بما يخرجه عن نطاق الأماكن المنصوص عليها بهاتين المادتين. والتي أوجب المشرع قيد عقود إيجارها بالوحدة المحلية المختصة – ولا يقدح في ذلك أن تأجير العين من جانب المالك مفروشة بالأثاث اللازم للسكنى إنما يستوي مع تأجيرها مزودة بأدوات كافية لاستغلالها في مزاولة نشاط تجاري أو حرفي من حيث ورود العقد في الحالتين على عين مفروشة، ذلك أن نص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما تضمن على النحو المتقدم قيدا استثنائيا على حق المالك في تأجير المسكن مفروشا بما لا يجوز معه القياس عليه أو التوسع في تفسيره بصرفه التى تأجير المالك وحدة غير سكنية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى أن العين محل النزاع – وهي مؤجرة من المالك لغير أغراض السكنى – ليست من الأماكن التي أوجب المشرع قيد عقد إيجارها بالوحدة المحلية المختصة، يكون قد التزم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٤/١٤ س ٤٢ ص ٩٠٥)
النص في المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن الجزاء المنصوص عليه في المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرماً بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذي قصره الشارع على هذه الحالات وحدها. لما كان ذلك وكان تأجير المطعون ضدها للشقتين محل التداعي بقصد الاستغلال التجاري فيهما " إقامة بنسيون" يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين فإن الحكم لمطعون فيه إذ رفض دفع الطاعنة بعدم سماع الدعوى فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة.

(الطعن رقم ٣٦٦٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٣ س ٤٥ ص ٧٠٠)
المقرر- في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان الدفع بعدم سماع الدعوى المبني على عدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة التزاماً بحكم المادتين ٤٢، ٤٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعدو أن يكون دفعاً شكليا وليس دفعاً بعدم القبول وكان الحكم بقبول الدفع الشكلي لا يعدو فصلاً في موضوع الدعوى وبالتالي فإن محكمة الدرجة الأولى إذا قضت بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار

المفروش بالوحدة المحلية المختصة لا تكون قد استنفذت ولايتها بالفصل في موضوعها إلا أ،ه لما كانت الدعوى المنضمة التي قضى ابتدائياً بعدم سماعها لا تعدو في حقيقتها أن تكون دفاعاً في الدعوى الأخرى فإنها تندمج فيها وتفقد بذلك استقلالها مما مؤداه أن قضاء محكمة أول درجة في موضوع الدعوى الأصلية تستنفد به ولايتها في كل من الدعويين الأصلية والمنضمة. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد أقامت على المطعون ضدها الأولى الدعوى رقم (—) بطلب الحكم بصورية عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٨١/٥/١ وأقامت المطعون ضدها الأولى على الطاعنة الدعوى رقم (—) بطلب اعتبار ذلك عقد الإيجار منتهياً لعدم الرغبة في تجديده باعتبار أنه ورد على عين مفروشة وبعد أن ضمت الدعويين دفاعاً في الأخرى مما يفقدهما استقلالهم وتندمجان معاً ومن ثم فإن قضاء محكمة أول درجة في دعوى الطاعنة تستنفد به المحكمة ولايتها في كل من الدعويين معاً مما كان يتعين معه على محكمة الاستئناف وقد عرض عليها استئناف الحكم في الدعويين أن تتصدى للفصل في موضوع دعوى المطعون ضدها الأولى وألا تعيدها لمحكمة أول درجة بعد أن ألغت الحكم الصادر فيها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإعادتها إلى محكمة أول درجة على سند من أن المحكمة الأخيرة لم تستنفد ولايتها بعد فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٣٦٥ لسنة ٦٣ ق – جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢١ لم ينشر بعد)

مـــادة ٤٤

مـع عـدم الإخـلال بأحكـام المـادتين ٣٩، ٤٠ يجـوز للمـلاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديـدها قـرا ر مـن وزيـر الإسـكان والـتعمير بعـد أخـذ رأي المحـافظ المختـص تـأجير الأمـاكن المفروشـة طبقـا للشـروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار.

التطبيقات القضائية

مفاد قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ المعدل للقرار ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر نفاذاً للمادة ٤٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٧ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ "أن للمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن – المصايف والمشاتي ومنها مدينة الإسكندرية بأكملها – الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة".. ومفاد ذلك صراحة أنه طالما ثبت لمحكمة الموضوع أن مستأجر المكان بمدينة الإسكندرية وهي مصيف بأكملها غير مقيم به سوى مدة لا تقل عن شهر خلال الموسم، فإنه يحق له تأجير هذا المكان مفروشاً من الباطن إعمالاً للرخصة المخولة طبقاً لهذا القرار لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة.

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٣/١/١٧ س ٣٤ ص ٢٤٧)

إذ كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد أجازت للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك واستناداً إلى هذا النص رفع الطاعن الدعوى طالباً إخلاء المطعون ضدهم من شقة النزاع لتأجيرها من الباطن وأثناء نظر الدعوى أمام محكمة أول درج صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونصت المادة ٤٤ منه على أ،ه يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار، وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ٧٨ ليعمل به اعتباراً من ١٩٧٨/١٠/٨ ويمنع إخلاء المستأجرين المقيمين أو غير المقيمين في الأماكن الكائنة بمدينة الإسكندرية ويشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم إذا ما أجروها مفروشة لمدة أو مدد مؤقتة خلال الصيف، وإذ كان هذا النص آمراً وكانت آثار المركز القانوني الذي كان يتمتع به الطاعن طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله الحق في الإخلاء قد أدركه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقرار المذكور قبل أن يستقر بحكم نهائي فإنه ينطبق على واقعة النزاع وإذ أعمل الحكم المطعون فيه القانون رقم٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقرار الوزاري رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر تنفيذاً له يصادف

صحيح القانون، ولما كان مؤدى ما نصت عليه المادة ٤٤ من القانون المذكور وما أورده القرار المشار إليه أنه يجوز للمستأجرين المقيمين بمدينة الإسكندرية بأكملها أو غير المقيمين بتلك الأماكن ويشغلون مساكنهم لمدة لا تقل عن شهر خلال موسم الصيف أن يؤجروها مفروشة لمدة أو لمدد خلال فترة الصيف، أي أن التأجير المفروش خلال فترة الصيف قد أضحى جائزاً في مدينة الإسكندرية بأكملها بغير إذن المالك طالما توافر شرط إقامة المستأجر الأصلي في المسكن على النحو المتقدم وبالتالي فإنه لا على الحكم المطعون فيه أن التفت عن الشهادتين الصادرتين من حي شرق الإسكندرية إفادة بوقوع شقة النزاع خارج نطاق منطقة المعمورة والمنتزه وأغفل الرد عليها بأسباب مستقلة.

(الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٢/١٢/ ١٩٨٨ س ٣٩ ص ١٣١٥)

النص في المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل على أن الشارع حدد الأشخاص الذين يجوز للمستأجر أن يؤجر لهم المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً وهم العمال في مناطق تجمعاتهم والعاملون بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام، وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها ومن ثم فلا ينصرف هذا التيسير إلى تأجير الوحدات من الباطن إلى أجهزة الدولة ومصالحها وشركات القطاع العام.... وإذ كان النص المشار إليه واضحاً وقاطعاً في الدلالة على المراد ومنه فإنه لا يجوز الخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالحكمة التي

أملته لأن البحث في حكمة التشريع ودواعيه إنما تكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأجاز تأجير الوحدات السكنية من الباطن إلى أجهزة الدولة وشركات القطاع العام مخالفاً بذلك النص التشريعي سالف البيان فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٣٨ لسنة ٥٣ق – جلسة ١٩٨٩/٦/٨ س ٤٠ ص ٥٥٣)

مـــــادة ٤٥

في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره أضافية عن التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) مائه وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائه في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في أقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة.

التطبيقات القضائية

المقرر أن الأصل في قيام مستأجر العين بإشراك أخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين ولا ينطوي بذاته على معنى تخليه عنها إلى شريكه في المشروع إلا أنه إذ تخلى عن حقوقه المتولدة عن عقد الإيجار إلى الغير فإن هذا الأخير يعد مستأجرا من الباطن أو متنازلا له عن الإيجار ويظل عقد الإيجار الأصلي على حالة قائما لصالح المستأجر الأصلي وحده، ولا تقوم ثمة رابطة قانونية مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي. وأنه وإن كان من المقرر طبقا لنص المادة ٥٢٨ من القانون المدني أنه إذا خلا عقد التأسيس الشركة من شرط يقضي باستمرارها على الرغم من وفاة أحد الشركاء وجب اعتبارها منحلة قانونا بمجرد وقوع الوفاة. إلا أن هذا الحكم لا يخل بحق ورثة الشريك المتوفى وشركائه في التمسك بالامتداد القانوني لعقد إيجار العين التي استأجرها لنشاط الشركة حال قيامها وذلك إعمالا لحكم

الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص على أنه " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال" وهذا النص صريح وقاطع في الدلالة على أن المشرع جعل ورثة المستأجر وشركائه بصدد الإفادة بحكمة في المنزلة سواء ولم يشترط لذلك أن يكون من بين الورثة من يزاول نشاط المستأجر. ومناط إعمال حكم هذا النص ألا يكون هناك اتفاق خاص بين المستأجر وشركائه بشأن تنظيم الانتفاع بالمكان وكيفية استغلاله، فإذا ما وجد مثل هذا الاتفاق فإنه هو الذي يحكم العلاقة بين الطرفين ويستبعد تطبيق حكم النص المتقدم. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد سجل بمدوناته ما أثاره الطاعنون في دفاعهم من أن العلاقة بين مورثهم والمطعون ضده الأول ليست ناشئة عن عقد شركة وإنما مستندة إلى عقد إيجار من الباطن يخول للأخير شغل جزء من الشقة محل النزاع لممارسة مهنة المحاماة، ثم أقام قضاءه على أنه "..." وإذ كان يبين من هذه الأسباب أن الحكم المطعون ضده الأول قد قصدا من إبرام العقد المحرر بينهما بتاريخ ١٩٨٠/٣/١٥ تكوين شركة لاستغلال مكتب المحاماة اتخذت من الشقة محل النزاع مقرا لها لتباشر نشاطها في ست غرف منها وملحقاتها طبقا لما اتفق عليه الطرفان وأن هذا العقد هو الذي يحكم العلاقة بينهما فنص بذلك ضمنيا على هذه العلاقة ناشئة عن عقد إيجار من الباطن وكانت الأسانيد التي ساقها

الحكم سائغة ومقبولة وتتفق مع المعنى الظاهر لعبارات العقد وتؤدي إلى سلامة ما استخلصه وصحة ما أسبغه على العقد من تكييف ولا يغير من ذلك ما ورد في اتفاق مورث الطاعنين مع المؤجر في البند الإضافي من عقد الإيجار من أن زيادة القيمة الإيجارية للشقة محل النزاع نظير السماح له بمشاركة المطعون ضده الأول في مزاولة مهنة المحاماة فيها تستند إلى قواعد التأجير من الباطن مفروشا التي يحكمها نص المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما كان هذا الوصف لا يتفق مع حقيقة الواقع وكانت العبرة في تكييف العقود هي بحقيقة معناه العاقدان منها دون تقيد بما يسبغان عليها من أوصاف غير صحيحة أو كيوف خاطئة.

(الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٤٩٢/١/١٩ س ٤٣)

مـــادة ٤٦

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب أقامته في الخارج وثبتت عدم عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ،ب، جـ د) من المادة ٣١ من هذا القانون.

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون.

التطبيقات القضائية

النص في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه "في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:..." يدل على أن المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانوني لم تكن القوانين السابقة تنص عليه فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه، وكان ما تقضى به الفقرة السابعة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٤٨٦ لسنة ١٩٧٠ المعدل بالقرار رقم ٦٦٢ لسنة ١٩٧٠ بشأن القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة من أنه يجوز تأجير وحدات سكنية مفروشة تنفيذاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في حالة التأجير للمستأجرين لأعيان مفروشة متى ثبت أن المستأجر قد استمر شاغلاً لها مدة خمس سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بالقانون أياً ما كان الرأي في مدى قانونيتها لا تفيد صراحة أو ضمناً استثناء طائفة المستأجرين التي تعنيهم من القاعدة

القضائية بعدم سريان الامتداد القانوني على إيجارات الأماكن المفروشة بحيث تخضع هذه الإيجارات من حيث إنهائها لحكم القواعد العامة المقررة في القانون المدني. يؤيد هذا النظر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مع تضمنه نص المادة ٣١ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكر – أتى بحكم جديد ليس له من أثر رجعي في المادة ٤٦ منه خول المستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة حق الامتداد القانوني إلى أجل غير مسمى بشرائط معينة، مما مفاده أن المشرع قد أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانوني لم يكن سارياً على الشقق المفروشة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

(الطعن رقم ٤٥٢ لسنة ٤٤ ق – جلسة ١٩٧٨/٥/١٧ س ٢٩ ص ١٢٧٤)

أنه لما كان المقرر في قضاء النقض أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني وهي واجبة التطبيق على ما أبرم في ظلها من عقود ولا يستثني من ذلك إلا الأحكام التي صدرت بها تشريعات خاصة فإنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير، وكان آخر هذه التشريعات القانوني رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لما كان ذلك وكان النص في المادة ٤٦ منه على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة

المتفق عليها فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فيالعين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون"، والنص في المادة ٤٨ من ذات القانون على أنه " لا يستفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين..........."، يدل على أن المشرع أتى بحكم جديد ليس له أثر رجعي ينصرف فقط إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى دون غيرها من الأغراض، وقد خول للمستأجر المصري الذي يسكن في عين أستأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة أو استأجرها مفروشة من مستأجرها الأصلي لمدة عشر سنوات متصلة حق الامتداد القانوني إلى أجل غير مسمى، مما مفاده أن المشرع أفصح عن اتجاهه بأن الامتداد القانوني لم يكن واردا على الأماكن المفروشة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وأن حكم الامتداد القانوني الوارد في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصر على الشقق المفروشة المؤجرة لغرض السكنى ولا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة لغير هذا الغرض، وتعين من ثم الرجوع إلى حكم القانون المدني في هذا الخصوص. لما كان ما تقدم وكانت المادة ٥٩٨ من القانون الأخير الذي تم التعاقد في ظله تقضي بانتهاء الإيجار بانقضاء المدة المبينة في العقد وكان الغرض من استئجار محل النزاع هو الاستغلال التجاري فإن العقد لا يسري عليه الامتداد القانوني الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق – جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ س ٣٠ ص ٣٧٣)

تنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – الذي حرر في ظله عقد الإيجار الذي يستند إليه المطعون عليه – على أنه " اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة... ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات:، لما كان ذلك، وكان قبول الطاعن – مستأجر المسكن المفروش – تحرير عقد إيجار جديد عن العين التي يستأجرها ليس فيه ما يحول دون تمسكه العلاقة الإيجارية السابقة عنها، واستفادته بالتالي من حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكان الحكم قد حجب نفسه عن النظر في مدى توافر شروط انطباق المادة ٤٦ سالفة الذكر، فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال انتهى به إلى الخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/٢/١٦ س ٣١ ص ٥٣٠)

نص الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ المعمول به في ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٧٦ في شأن التدابير الخاصة بتأجير الأماكن في مادته الثالثة على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ١ و ٢ منه يجب على الملاك والمستأجرين لأماكن مفروشة في تاريخ العمل بهذا الأمر أن يعدلوا أوضاعهم وفقا للأحكام السابقة خلال ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ العمل به، وذلك على الوجه الآتي: (أ) يحق للمستأجر المصري الذي يسكن في عين مفروشة استأجرها من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الأمر أن يستأجرها خالية بالأجرة القانونية

ورد المفروشات إلى المؤجر مع تعويضه عن التحسينات والزيادات التي يكون قد أدخلها على العين. (ب) يشترط لاستفادة المستأجر المصري لعين من الباطن مفروشة من احكام البند السابق أن يكون قد مضى على استئجاره لها عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا الأمر، وورد بالمذكرة الإيضاحية لهذا الأمر أنه " قد أوجبت المادة ٣ من المشروع على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة في تاريخ العمل بهذا الأمر أن يعدلوا أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال المدة التي حددتها لذلك وهي ثلاثة أشهر." وورد بها كذلك، تلك هي أهم الحلول التي تضمنها المشروع المرفق في محاولة عاجلة لوضع حد لمشاكل الإسكان التي تفاقمت والتي يعاني منها المواطنون حالياً، على أنه من المقرر أن هذه الحلول العاجلة سوف تعقبها وتكملها خطة تعين فيها الحكومة النظر في القوانين المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر... وتعنى الحكومة حاليا بوضع مشروع القانون المتكامل في هذا الشأن على أسس من العدالة بالنسبة للجميع ملاكاً ومستأجرين" ويبين من تعبير نص المادة في فقرتها الأولى باللفظ " يسكن" أن المشرع عمد إلى قصر أحكامه على الأماكن المفروشة المؤجرة للسكنى، دون تلك المؤجرة للأغراض التجارية والحرفية وأن هذا الحكم يسري كذلك على الفقرة الثانية من النص، وذلك لما يبين من سياق الفقرتين وفحواهما وارتباطهما، ويؤكد هذا النظر ما أورده المشرع في المذكرة الإيضاحية للأمر من أن القصد منه معالجة مشاكل الإسكان.أي الأماكن المؤخرة للسكنى. وإذ كان

ذلك، وكان الثابت أن الطاعن يقر بأنه استأجر عين النزاع مفروشة ويستعملها مصنعا للملابس منذ تأجيرها، فإنها بذلك تخرج عن نطاق أحكام الأمر المشار إليه ويكون الحكم وقد انتهى إلى النتيجة الصحيحة قانونا، فإن تعييبه فيما استند إليه من تقريرات قانونية لقضائه أيا كان وجه الرأي فيها يكون غير منتج.

لما كانت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص فقرتها الأولى على أنه "يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد"، ثم جاءت الفقرة الثانية معطوفة عليها، فنصت على "فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي، فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون" مما يدل على أن المشرع الحق هذه الفقرة بحكم الفقرة الأولى، وإذ استعمل لفظ "يسكن" في الفقرة الأولى قاصدا أن يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى، فإن هذا ينطبق على الفقرة الثانية التي عطف تعليها مما يقتضى وحدة الحكم في الفقرتين، ومن ثم فإن حكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تنطبق على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

(الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨ س ٣١ ص ١٥٧٣)

حق المستأجر في البقاء في العين المفروشة المؤجرة له من مالكها أو مستأجرها الأصلي ولو انتهت المدة المتفق عليها، إذا أمضى فيها المدة المقررة بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مقرر طبقا لصريح نص المادة ٤٨ من هذا القانون للمستأجر المصري فقط دون المستأجر الأجنبي.

(الطعن رقم ١٩١٣ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٠/٦/٤ س ٣١ ص ١٦٧٨)

إذ كانت المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يجيز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة مفروشة إذا انتهت مدة الإيجار ورفع المطعون هذه الدعوى رقم.... طلبا إخلاء الطاعن من العين التي يستأجرها مفروشة فنازعه الطاعن في انتهاء العقد وقضى برفض الدعوى وأثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع أمرا وكانت آثار المركز القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ويخوله حق الإخلاء قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي فيه فإنه ينطبق عليها، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء، طالما أن الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد استأجر عين النزاع مفروشة من مالكها واستقر بها خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧٧ صريح– وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب – في أنه يعتبر امتدادا قانونيا لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددته المادة ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر

للطرد – طالما أنه لم يكن قد استقر المركز القانوني للخصوم بصدور حكم نهائي في النزاع.

(الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٠ غير منشور)

مؤدى ما نصت عليه المادة ١/٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – هو عدم جواز الحكم بالإخلاء طالما ظل – المستأجر – شاغلا للعين التي استأجرها مفروشة من مالكها مدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩، حتى ولو كان عقد الإيجار قد انتهت مدته قبل صدور هذا القانون باعتبار أن هذا النص أمر متعلق بالنظام العام، ولا يغير من تطبيق هذا الحكم أن تكون مدة الخمس سنوات لم تكتمل منذ انتقال ملكية العين المؤجرة إلى المالك الأخير إذ أن مناط انطباق هذا الحكم هو استمرار التأجير مفروشاً لشخص بعينة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على العمل بهذا القانون وإن تعاقب على ملكيتها خلالها أكثر من مالك طالما أن علاقة التأجير مفروشا كانت تتجدد بانتقال الملكية من مالك إلى آخر.

(الطعن رقم ٨٤٨ لسنة ٤٨ ق – جلسة ٨٣/٤/٢٧ س ٣٤ ص ١٠٦٠)

وإن كان يجوز للنيابة كما هو الشأن للمطعون ضده ولمحكمة النقض أن تثير في الطعن ما يتعلق بالنظام العام إلا أن ذلك مشروط وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – أن يكون تحت نظر محكمة الموضوع عند الحكم في الدعوى جميع العناصر التي تتمكن بها من الإلمام بهذا السبب، والحكم في الدعوى على موجبة فإذا تبين أن هذه العناصر

كانت تنقصها فلا سبيل بهذا السبب ذلك أن مهمة محكمة النقض مقصورة على القضاء في صحة الأحكام فيما يكون قد عرض على محكمة الموضوع من الطلبات وأوجه الدفاع، ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون ضده أقام دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام الطاعن بأن يحرر له عقد إيجار عن عين النزاع خالية، وكان الثابت من مستندات المطعون ضده أنه أنذر الطاعن في ١٩٧٦/١٠/٣٠ بالمبادرة باستلام المنقولات التي شملتها القائمة الملحقة بعقد الإيجار وذلك في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه وإلا قام المطعون ضده بتخزين المنقولات بمخزن مستقل على نفقة الطاعن لحقه في استئجار عين النزاع خالية بالأجرة القانونية، وثبت من الحكمين الابتدائي والمطعون فيه أن المطعون ضده أصر على دفاعه سالف الذكر حتى بعد أن لحق القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ الدعوى في درجتي التقاضي، فإن جميع العناصر التي كانت مطروحة على محكمة الموضوع بدرجتيها قاطعة في أن المطعون ضده لم يتمسك بالاستمرار في استئجار عين النزاع مفروشة، وحقه في هذا الاستمرار - وعلى ما يبين من نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مرهون بإرادته فيتعين أن يتمسك به للنظر في إعماله فلا محل لتمسك النيابة بهذا السبب لأن عناصره لم تكن مطروحة على محكمة الموضوع ولا يجوز لها أن تثير أمام هذه المحكمة تطبيق المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سند من أن يحكمها متعلق بالنظام العام.

(الطعن رقم ١٣٤١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٩ س ٣٥ ص ٤٣١)

مؤدى نص المادتين ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمستأجر المكان المفروش أن يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار خلافا للأصل المقرر في المادة ٣١ من ذلك القانون، إذا كان مصريا واستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على نفاذه في ١٩٧٧/٩/٩ وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يغاير الأصل المقرر في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من عدم امتداد عقود إيجار الأماكن المفروشة، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لا محل لإعمال هاتين المادتين استنادا إلى أن المادة ١٨ سالفة الذكر تنص على أنه لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن النظر في مدى توافر شروط انطباق المادتين ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٤/٢/٢٧ س ٣٥ ص ٥٧٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن تسري أحكام القانون بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها لأثارها أو في انقضائها وهو لا يسري على الماضي ذلك أن

المراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل في ظل القانون القديم وتراخي بعض آثارها حتى صدور القانون الجديد فإن القانون القديم هو الذي يحكم القواعد والآثار التي تحققت في ظله، أما القانون الجديد فيسرى على تلك التي تتم بعد نفاذه فيما عدا القواعد الآمرة فينطبق القانون الجديد الذي استحدثها فور صدوره على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها وكذا الآثار التي يتراخى تنفيذها حتى يدركها القانون الجديد.

المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المستأجر للمكان المفروش أن يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار خلافا للأصل المقرر في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا كان مصريا استأجر المكان لسكناه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ – تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر – وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا. لما كان ذلك وكان هذا النص من النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام بالمعنى الذي سبق بيانه وكان المركز القانوني الذي يتمتع به الطاعن طبقا للقانون القديم رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخوله الحق في إنهاء عقد إيجار المسكن المفروش بانتهاء مدته طبقا للقواعد العامة قد أدركه القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل أن تتحقق آثاره والتي تراخى تنفيذها إلى حين صدوره ولم تستقر فعلا بصدور حكم نهائي فيه فإنه ينطبق عليها أحكام القانون

الجديد بما مؤداه ولازمه عدم جواز الحكم بطرد المطعون ضده لانتهاء مدة عقد الإيجار المفروش، لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده مصري الجنسية واستأجر شقة النزاع لسكناه من مالكها اعتبارا من ١٩٦٥/٤/٢٤ واستمرت هذه الإيجاره لمدة تزيد على الخمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ وأن الطاعن لم يقرر أمام محكمة الموضوع بأن هذه الإجارة كانت بسبب إقامته في الخارج فإن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض دعوى الطرد على سند من أعمال مقتضى حكم المادة ٤٦ سالفة الذكر - على النزاع المطروح وامتداد عقد الإيجار المفروش محل النزاع لتوافر شروط هذه المادة في حق المطعون ضده، وهو استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق ومؤدى عقلا ومنطقا إلى النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها وهي كافية لحمل قضائه فإنه يكون قد أعم صحيح القانون.

(الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/٥/٩ س ٣٥ ص ١٢٠٤)

لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بما نصت عليه من أنه يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون، البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها، وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج، وثبتت عودته نهائيا، أو إذا أخل المستأجر

بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ، ب، جـ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون، إنما تقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة قاعدة آمرة تتعلق بالنظام العام، ولما كان المركز القانوني الذي يتمتع به الطاعنان في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، والذي كان يبيح لهما طلب إخلاء العين المؤجرة لانتهاء العقد بانقضاء مدته بعد التنبيه على مورث المطعون ضدها بالإخلاء في الميعاد المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المدني، قد أدركه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، قبل أن تتحقق آثاره وتستقر بحكم نهائي، فإن هذا القانون يكون هو الواجب التطبيق في الدعوى.

لما كان الحكم المطعون فيه قد حصل بمدوناته توافر شروط المادة ٤٦ من القانون الأخير في واقعة النزاع، وكان النص في المادة ٨٥ منه على أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه لا ينصرف – على ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة – إلى الأحكام الموضوعية المنصوص عليها فيه، فإن تطبيق الحكم المطعون فيه للمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الدعوى يكون صحيحا ويكون النعي عليه في هذا الخصوص على غير أساس.

(الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٥/١/١٠ س ٣٦)

لا يجدي الطاعنة – وقد اقتصرت العلاقة الإيجارية على فترة الصيف وحدها من كل عام – التمسك بالرخصة التي قررتها المادة ٤٦ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تجيز للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة لمدة خمس سنوات متصلة البقاء في العين بذات شروط العقد، ذلك أن المناط في الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش - بصريح نص المادة المذكورة - أن تظل العلاقة الإيجارية قائمة ومتصلة طوال مدة الخمس سنوات التي يتطلبها القانون، وهو أمر غير متوافر في الدعوى الماثلة وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى عدم انطباق القانون، وهو أمر غير متوافر في الدعوى الماثلة وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى عدم انطباق المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لعدم توافر شروط المدة المتصلة، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو تأويله.

(الطعن رقم ١٣٣٤ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١/١٠ س ٣٦)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ - يدل على أن المشرع رأى حلاً لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص آمر يفرض بمقتضاه الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التي يتطلبها النص وحفاظا على التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر في هذه الحالات، قابل الامتداد القانوني الذي فرضه لمصلحة المستأجر بأن جعل الأجرة الاتفاقية للسكن المفروش أجرة قانونية له، وقد استعمل المشرع في صدر هذه المادة عبارة المستأجر الذي " يسكن" وهي واضحة الدلالة في أنه عمد إلى قصر أحكام الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة

للسكنى، فلا ينصرف النص إلى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، أو للأغراض التجارية ، أو الحرفية إذ أن الهدف الذي ابتغاه المشرع هو معالجة مشكلة الإسكان، ومن ثم تكون الإقامة بقصد السكنى هي المناط في تطبيق المادة ٤٦ سالفة الذكر وهي تتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من السكن مراحة ومغداه، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه فتخرج الإقامة العرضية، والعابرة الموقوتة مهما استطالت وآيا كان مبعثها وودعها عن نطاق تطبيق هذه المادة، والفصل في كون الإقامة بقصد السكنى من عدمه من مسائل الواقع، التي يستقل قاضي الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة. لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتبر الشركة الطاعنة - وهي شخص اعتباري - مستأجر لعين النزاع مفروشة لتكون مقرا عارضا أو منزلا لأيام العطلات لجميع العاملين بالشركة وانتهى في أسبابه إلى أن عين النزاع قد أجرت لغرض غير السكنى فلا تسرى عليها أحكام المادة ٤٦ سالفة الذكر، وبالتالي لا تنطبق عليها أحكام الامتداد القانوني الواردة بها، فإنه يكون قد أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله وطبق القانون تطبيقا صحيحاً.

(الطعن رقم ١١٨٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١ س ٣٦)

مؤدى ما خلص إليه الحكم المطعون فيه أنه ولئن كان التأجير المفروش قد انعقد بسبب إقامة الطاعن - المؤجر - مؤقتاً بالخارج، فإن حقه في الإخلاء يسقط لتراخيه في رفع الدعوى، إذ عاد نهائياً من الخارج في

مايو سنة ١٩٧٤ وأنذر المطعون ضده بالإخلاء في ١٩٧٧/١٢/٥، ثم أقام دعواه في سنة ١٩٧٨ بعد مضي أكثر من ثلاثة سنوات على عودته، فيكون قد أسقط حقه في طلب إنهاء العقد، وإذ لم يشأ الطاعن أن ينهي عقد الإيجار المفروش منذ تاريخ عودته نهائياً إلى البلاد، فظل العقد سارياً حتى تاريخ الإنذار الحاصل في ١٩٧٧/١٢/٥ حيث لحقته المادة ١/٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فخولت للمطعون ضده – المستأجر – حق البقاء في الشقة المفروشة المؤجرة إليه، وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، لسكناه بها مدة خمس سنوات متصلة منذ بدء عقد الإيجار الحاصل في ١٩٧١/٢/١، وحتى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون سالف الذكر في ١٩٧٧/٩/٩، وكان ما خلص إليه الحكم سائغاً، وكافياً لحمل قضائه، وصحيحاً في القانون، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون، والفساد في الاستدلال يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٦٢ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨ س ٣٦)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد... " يدل على أن المشرع رأي حلا لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص أمر يفرض مقتضاه الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التي يتطلبها

النص، وإذ استعمل المشروع في صدر هذه المادة عبارة المستأجر الذي يسكن وهي واضحة الدلالة في أنه عمد إلى قصر أحكام الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة للسكن، فلا ينصرف النص إلى الأماكن المؤجرة لغير السكنى، إذ أن الهدف الذي ابتغاه المشرع هو معالجة مشكلة الإسكان، ومن ثم يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى وحاجة المستأجر للإقامة فيها هي المناط في تطبيق المادة ٤٦ سالفة الذكر، وهي تتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من المسكن مراحة ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، لأن العبرة بالغرض الحقيقي للإيجار الذي انصرفت إليه إرادة العاقدين... والفصل في كون الإقامة بالعين المؤجرة مفروشة بقصد السكنى من عدمه من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ١٥٩٣ لسنة ٤٩ ق – جلسة ١٩٨٥/١٢/٣٠ س ٣٦)

المقرر وفقا لنص المادة ١/٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أنه يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة وسابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، مما مفاده أن المشرع اشترط لتطبيق النص سالف البيان أن يكون المستأجر لعين مفروشة من مالكها

ظل شاغلا لها مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر.

(الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٨ س ٣٧ ص ٧٥)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد... فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة علي تاريخ العمل بهذا القانون: يدل على أن حق الشخص في الاستفادة من حكم النص المذكور مناطه أن يثبت قيام علاقة إيجارية بينه وبين مالك العين التي يقيم فيها لمدة خمس سنوات سابقة على العمل بأحكام القانون المذكور في ١٩٧٧/٩/٩، أو لمدة عشر سنوات سابقة على التاريخ المذكور إذا كانت العلاقة الإيجارية قائمة بينه وبين المستأجر الأصلي للعين مما مفاده. أنه لا تكفي مجرد إقامته في العين لسبب آخر خلاف الإيجار مهما استطالت فترة شغله لها للاستفادة من حكم هذا النص.

(الطعن رقم ٢٠١٧٤ لسنة ٥٠ - جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥ س ٣٨ ص ٨٦٥)

يدل نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن حق المستأجر

لعين مفروشة في البقاء فيها بعد انتهاء المدة المتفق عليها مشروط بتوافر أمرين: الأول: أن يكون قد استأجر العين من مالكها أو من مستأجرها الأصلي، والثاني: أن يكون قد أقام فيها بصفة بمتصلة إحدى المدتين المحددتين بالمادة بحسب شخص المؤجر له. ومن ثم فلا يسري حكم هذه المادة على عقود الإيجار الصادرة من غير مالك العين المفروشة أو مستأجرها الأصلي حتى ولو كان المؤجر لهذه العين من الأشخاص الذين خولهم المشرع حق الاستمرار في شغل العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تركه لها بمقتضى المادة ٢٩ فقرة أولى من ذات القانون إذ أن هؤلاء الأشخاص وإن اعتبروا في عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من امتدد عقد إيجار المستأجر الأصلي إليهم إلا أنهم لا يعتبرون قانونا مستأجرين أصليين في حكم المادة ٤٦ سالفة الذكر.

(الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٥١ ق – جلسة ١٩٨٧/١١/١٥ س ٣٨ ص ٩٥٧)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها بالشروط المنصوص عليها في العقد..." يدل على أن المشرع رأى حلا لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص أمر يفرض بمقتضاه الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التي يتطلبها النص، وحفاظا على التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر في هذه الحالات قابل الامتداد الذي فرضه

لمصلحة المستأجر بأن جعل الأجرة الاتفاقية للمسكن المفروش أجرة قانونية له بالنسبة لطرفي العقد في فترة امتداده.

بعد أن أوضح المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية فئات الضريبية على الوحدات السكنية المفروشة وحالات فرضها نص على أن " ذلك كله مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر" " فدل بذلك على أن المشرع لم يشأ المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة ٤٦ من هذا القانون في خصوص الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش وما قابله من جعل أجرتها الاتفاقية أجرة قانونية" لتعلق تلك الأحكام بالنظام العام ومن ثم فلا يجوز زيادة هذه الأجرة تبعا لزيادة أعباء المؤجر حتى ولو بإضافة الضريبة المفروضة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه.

(الطعن رقم ٥١ لسنة ٥١ ق ج - جلسة ١٩٨٧/١٢/٦ س ٣٨ ص ١٠٥٨)

إذ قضي الحكم المطعون فيه للمطعون ضدهما بطلباتهما ورفض الاستئناف المقام من الطاعنة على سند من أن العين قد أجرت لها مفروشة وقد تم التنبيه عليها بإخلائها مما يترتب عليه إنهاء العلاقة الإيجارية بين الطرفين دون أن يعرض لدفاع الطاعنة بأحقيتها في البقاء بالعين وفقا لما تقضى به للمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن والتي تنص على أنه "........" وإذ كان دفاع الطاعنة أمام محكمة أول درجة في هذا الخصوص - والذي تمسكت به أيضاً أمام

محكمة الاستئناف وإن كانت قد أبدته في صورة طلب عارض دفعا للدعوى الأصلية بطلب إنهاء عقد استئجارها للعين مفروشة إلا أنه لا يعدو أن يكون دفاعا فيها مما ينبغي عليه أن تندمج الدعوى الفرعية في الدعوى الأصلية وينتفي معه القول باستقلال الحكم الصادر في كل منهما عن الآخر ويكون استئناف الحكم الصادر في أحدهما شاملا للحكم الصادر في الدعوى الآخرى، وإذ حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث دفاع الطاعنة المشار إليه على سند من أن استئنافها لم يشمل ما قضي به في الدعوى الفرعية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/٣/٩ س ٣٩ ص ٣٥٩)

لئن كان لعقد إيجار الأماكن طابع عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ولمن يتراءى له إيواؤهم، إلا أنه لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن، ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية انحرافا عن المبادئ العامة في نسبية آثار العقد لأن هؤلاء ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الإيجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده لأن تمتعهم بالإقامة في العين إنما كان قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات

أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، ومن المقرر أيضا أن النص في المادة ٣١ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية... يدل على أن المشرع استحدث استثناء من حكم الامتداد القانوني لم تكن القوانين السابقة تنص عليه، فأخرج الأماكن المؤجرة مفروشة من نطاقه مما مفاده أن ما تقضى به المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقود الإيجار وامتدادها في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة لصالح زوجة أو أولادة... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك العين المؤجرة لصالح زوجة أو أولاده... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو تركه لا يسرى على الأماكن المؤجرة مفروشة بل تخضع للقواعد العامة في القانون المدني فينتهي العقد بانتهاء المدة المحددة فيه أو باتفاق المتعاقدين على انتهاء الإجارة قبل انقضاء مدتها، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الثالث هو لمستأجر لشقة النزاع بمقتضى العقد المؤرخ ١٩٧٢/٢/١ دون الطاعنة التي لم تقدم إلى محكمة الموضوع ما يفيد قيام علاقة إيجاريه مباشرة بينها وبين المطعون ضده الأول " المالك" أو ما يفيد تأجير العين خالية إلى زوجها السابق - المطعون ضده الثالث - ومن ثم فإن تركه لمسكنه المؤجر له مفروشا سواء من المستأجرة الأصلية

له أو من مالكه حسبما تدعى الطاعنة لا ينشئ لها حقا في امتداد العقد لصالحا أو البقاء في العين وفقا لما تقضى به المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمجرد إقامتها فيها مدة خمس أو عشر سنوات، لأن المستفيد من حكم هذا النص - وفقا لصريح عبارته - هو المستأجر نفسه للمسكن المفروش دون ذويه المقيمون معه.

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣ س ٣٩ ص ٤٦٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد..." وفي المادة ١/٤٨ من هذا القانون من أنه " لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين" يدل على أن حق المستأجر لعين مفروشة في البقاء فيها متى توافرت شروطه يظل محكوما بذات الشروط المنصوص عليها في عقد إيجار المفروش ومنها الأجرة المتفق عليها بالعقد استثناء من قواعد تحديد الأجرة يؤيد ذلك - وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن حكم نص المادة ٤٩ سالف الإشارة هو حكم فرضته قواعد العدالة وخاصة دواعي الاستقرار ويؤدي إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى ولو انتهت مددها الاتفاقية دون تدخل في مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل في ذلك موازنة بين مصالح الملاك

وصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة في أعيان مفروشة وقد لا يتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى إذا ما أجبروا على إخلاء هذه الأعيان في وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدرا من الاستقرار لشاغلي الأماكن". لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى حق المطعون ضده في الاستمرار في العين المؤجرة باجرتها القانونية خالية دون تلك المتفق عليها بعقد الإيجار المفروش بالمخالفة لحكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجب التطبيق على واقعة النزاع فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨ س ٣٩ ص ١٣٣٤)

إذ كانت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد" وكان مؤدى ذلك أن مستأجر العين مفروشة لا يفيد من الامتداد القانوني الذي قررته هذه المادة إلا إذا كانت إجارته متصلة ممتدة بغير فاصل زمني حتى استكملت المدة المحددة بالنص وكانت المحكمة قد انتهت سابقا إلى أن عقد إيجار النزاع قد انصرف إلى التأجير الموسمي خلال فترة الصيف من كل عام ومن ثم فإنه يخرج عن نطاق تطبيق تلك

المادة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد شابه فساد في الاستدلال وخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٤٤ لسنة ٥٢ ق ج –لسنة ١٩٨٨/١٢/١٩ س ٣٩ ص ١٣٨٥)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها....." يدل على أن استفادة المستأجر لعين مفروشة من مالكها برخصة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار تستلزم أن تكون العين مؤجرة مفروشة للسكنى وأن يستمر مستأجرا لها مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ – تاريخ العمل بأحكام هذا القانون – وقد جاء هذا النص باستثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدته – وذلك لصالح طائفة معينة من المستأجرين، هم أولئك الذين استمرت سكناهم بالعين المفروشة مدة خمس سنوات متصلة سابقة على التاريخ المشار إليه، ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في فقرتها الأخيرة من أنه مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء التي ذكرتها فإنه " لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة، ذلك أن حكم هذا النص لا يستطيل إلى عقود الإيجار التي يسرى عليها نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو يتضمن إلغاء لها باعتبارها تنطبق على حالة معينة اكتملت أركانها بصدور القانون الذي نظمها ووفقا لأحكامه، ولو أن المشرع – في

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قصد إلى تعطيل هذه المادة بالنسبة للمراكز التي لم تكن قد استقرت بعد بحكم نهائي عند نفاذه لنص صراحة على إلغائها كما فعل بالنسبة للمادتين ٢٣، ٣١ من ذلك القانون، يؤكد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب من أن ما ورد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٨ أنفة الإشارة لا علاقة له بحكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩سنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٩/٧/٩ س ٤٠ ص ٧٥١)

إذ كانت هذه الحدائق حدائق قصر المنتزه تتطلب بالضرورة من الشركة المؤجرة القيام بخدمات عدة لزراعتها والعناية بها والحفاظ على نظافتها وإنارتها حتى تهيئ لشاغلي الشاليهات الانتفاع الأمثل المنشود من تأجيرها وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا لم يكن الغرض الأساسي من الإجارة المكان في حد ذاته وإنما اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر فإن الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن – وكان يتعذر الفصل بين مقابل الخدمات المشار إليها أنفاً وبين مقابل إيجار الشالية المؤجر مفروشاً – ومن ثم فإن العقد المبرم بين طرفي التداعي بشأنه يخرج من نطاق قوانين إيجار الأماكن ولا يخضع بالتالي لما أوردته المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن امتداد عقود إيجار المساكن المفروشة.

(الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٩/١٢/٣ س ٤٠ ص ٢٤٠)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن مناط أعمال حكمة أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون، وأنه لا يمنع من استفادة مستأجر العين المفروشة من الامتداد القانوني للعقد وفقاً لهذا النص انقضاء العلاقة الإيجارية معه بعد ذلك إذ أن نص المادة ٤٦ المشار إليها صريح - وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب - في أنه يعطي امتداداً قانونياً لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددتها المادة ، ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد، ولا يغير من هذا النظر انقضاء عقد المستأجر الأصلي بوفاته وعدم امتداده لأي من المستفيدين المشار إليهم بنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما أن المستأجر من الباطن قد اكتسب حقاً في امتداد عقده وفقاً لنص المادة ٤٦ من قبل وفاة المستأجر من الباطن قد اكتسب حقاً في امتداد عقده وفقاً لنص المادة ٤٦ من قبل وفاة المستأجر الأصلي الذي أجر له العين من باطنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضائه بإخلاء شقة النزاع، وبرفض دعوى الطاعن على سند من انتهاء عقد استئجاره لعين النزاع من الباطن بوفاة المؤجر له - المستأجرة الأصلية - دون وارث - بتاريخ ١٩٨٢/٢/٢٩ قبل إقامة الدعوى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ س ٤١)

إذ كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بعدم امتداد عقد الإيجار إلى أن التأجير بقصد الاصطياف لا يعد استئجارا بقصد السكنى الذي يتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المستأجر إلى أن يجعل المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه إذ العبرة بالغرض الحقيقي للإيجار، وذهب إلى أن الطاعنة استأجرت العين محل النزاع للاصطياف، وأنها تقيم في مسكن آخر بدائرة قسم العطارين بمدينة الإسكندرية، وانتهى إلى عدم انطباق نص المادة ١/٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على واقعة النزاع، لأن التأجير لم يكن بقصد السكنى في حين أن الثابت من عقد الإيجار المؤرخ (....) موضوع الدعوى ومن أقوال شاهدي المطعون ضدها (المؤجرة) أن التأجير المفروش بقصد السكنى، ويبدأ من ١٩٧١/٦/١ حتى ١٩٧٢/٥/٢١ وبأجرة سنوية وليس موسميا قاصرا على فترة الصيف وحدها واستغلال الطاعنة للعين المؤجرة للتصييف تتوافر به الإقامة المستقرة المعتادة الفعلية مدة استغلالها وتظل الإقامة مستمرة حكما باقي أشهر السنة ولو لم تكن مقيمة في المسكن خلال تلك الفترة إذ أن المصايف والمشاتي لا تستلزم الإقامة الدائمة، كما أن المستأجر طالما استلم العين المؤجرة فإنها تكون في حوزته ويحق له استغلالها إن شاء، ويلزم بأجرتها، ولا يحول ذلك من اعتبار هذا المكان مسكنا يعول عليه المستأجر كمأوى دائم وثابت طالما في مكنته الإقامة فيه في الوقت الذي يراه مناسبا له، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر

التأجير بقصد الاصطياف لا يتحقق به وصف المسكن في تطبيق المادة ١/٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وخالف الثابت في الأوراق.

(الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥ س ٤١ ص ٥٤٩)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن المشرع رأى حلا لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص آمر يفرض بمقتضاه الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التي يتطلبها النص، وإذ استعمل المشرع في صدر هذه المادة عبارة " المستأجر الذي يسكن" وهي واضحة الدلالة في أنه عمد إلى قصر أحكام الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة للسكنى، فلا ينصرف النص إلى الأماكن المؤجرة لغير السكنى، إذ أن الهدف الذي ابتغاه المشرع هو معالجة مشكلة الإسكان، ومن ثم يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى وحاجة المستأجر للإقامة فيه هي المناط في تطبيق المادة ٤٦ سالفة الذكر، وهي تتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من السكن مراحة ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم سواه، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة الموقوتة مهما استطالت وأيا كان مبعثها، وإذا كان ذلك وكانت السكنى بغرض التصييف ليست المعنية بالامتداد القانوني للعقد المفروش المنصوص عليه بالمادة ٤٦ سالفة البيان، ذلك أنه لا يتحقق بها معنى الإقامة المعتادة التي لا يعول المستأجر فيها على

مأوى دائم وثابت سواها، ولما كان ذلك وكانت العين محل النزاع قد استأجرها المطعون ضده كما جاء في العقد الذي يربطه بالطاعنين للمصيف، وكان هذا القصد لا يغير منه اتفاق أطراف العقد على تعديل مدته لأنه لا يفصح عن قصدهم إلى تعديل في الغرض الذي هو استعمال العين كسكن مفروش للمصيف، فإن الحكم المطعون فيه إذ ذهب إلى سريان أحكام الامتداد القانوني المنصوص عليه بالمادة رقم ٤٦ متقدمة الذكر، ورتب على ذلك رفض دعوى الطاعنين يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٧٨٦ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/١١/٢٦ س ٤١ ص ٧٦٥)

مفاد نص المواد ٤/٣٩، ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن مستأجر المكان المفروش لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار إلا إذا كان مصرياً واستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وبعد عودته نهائياً.

(الطعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ س ٤٢ ص ٩٩٥)

النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في شأن إيجار الأماكن – يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن مناط إعمال حكمة أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون، وأنه لا يمنع من استفادة مستأجر العين المفروشة

من الامتداد القانوني للعقد وفقا لهذا النص انقضاء العلاقة الإيجارية معه بعد ذلك، إذ أن نص المادة ٤٦ المشار إليها صريح - وعلى ما أفصحت عنه مناقشات مجلس الشعب في أنه يعطي امتدادا قانونيا لعقد إيجار الشقة المفروشة بالشروط التي حددته المادة، ولو انتهى العقد حتى لا يتعرض المستأجر للطرد، ولا يغير من هذا النظر انقضاء عقد المستأجر الأصلي متى كان المستأجر من الباطن قد اكتسب حقا في امتداد عقده وفقا لنص المادة ٤٦ من قبل انتهاء عقد المستأجر الأصلي الذي أجر له العين من باطنه، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع، وبرفض دعوى الطاعن على سند من انقضاء عقد استئجاره للعين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بانتهاء المدة المحددة قانونا لإقامة المطعون ضدها الأخيرة بالبلاد، دون أن يتحقق من مدى توافر شروط انطباق المادة ٤٦ سالفة الذكر، يكون فضلا عن خطأه في تطبيق القانون مشوبا بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥ س ٤٢ ص ١٩٥)

أن النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ يدل على أن المشرع رأى حلا لمشكلة الإسكان أن يتدخل بنص آمر يفرض بمقتضاه الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المفروشة إذا توافرت فيها الشروط التي يتطلبها النص، وإذ استعمل المشرع في صدر هذه المادة عبارة " المستأجر الذي يسكن"

وهي واضحة الدلالة في أنه عمد في قصر أحكام الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة للسكنى فلا ينصرف النص إلى الأماكن المؤجرة لغير السكنى إذ الهدف الذي ابتغاه المشرع هو معالجة مشكلة الإسكان، ومن ثم يكون الإيجار مفروشا بقصد السكنى، وحاجة المستأجر إلى الإقامة فيها، وهي المناط في تطبيق المادة ٤٦ سالفة الذكر، وهي تتطلب الإقامة المستقرة المعتادة التي تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من المسكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه والعبرة بالغرض الحقيقي للإيجار الذي انصرفت إليه إرادة العاقدين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بتطبيق حكم الامتداد القانوني الوارد بتلك المادة على الشقة محل النزاع المؤجرة مفروشة للمطعون ضده بإحدى مناطق التصييف بالإسكندرية دون التحقق من غرض الأخير من الإجارة، وما إذا كان قد قصد منها الإقامة الدائمة المستقرة أم انصرف إلى الإقامة المؤقتة بغرض الراحة والاستجمام في فصل الصيف مستهديا في ذلك نصوص العقد والنية المشتركة للمتعاقدين والظروف المحيطة بالتعاقد بما يتفق وحقيقة الواقع، فمن ثم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور المبطل بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٢/١/١٩ س ٤٣)

عقد الإيجار من الباطن مهما طالت مدته لا يقيم علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك ولو أراد المشرع الخروج على القواعد

العامة لنص على ذلك صراحة ، وهذا النهج اتبعه المشرع في ذات القانون عندما نص في المادة الرابعة على استمرار عقد الإيجار من الباطن لمستأجري الوحدات السكنية التي يقيمها مستأجر الأرض الفضاء إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب متى توافرت الشروط التي استلزمها المشرع لتطبيق حكمها، وبمفهوم المخالفة ينتهي عقد الإيجار من الباطن طبقا للقواعد العامة إذا لم يتوافر أي شرط من تلك الشروط، وقد جاء نص المادة ٤٦ من هذا القانون واضحا على استمرار عقد الإيجار المفروش وفقا لشروطه ما عدا شرط المدة، ولم يلزم المشرع المالك بتحرير عقد إيجار لصالح المستأجر من الباطن هذا إلى أن القول بغير ذلك لا يتفق وحكم القانون إذ أن الأجرة في الوحدات السكنية المفروشة هي مقابل الانتفاع بالمكان والمنقولات معاً، ولا يسوغ القول بإلزام المالك بتحرير عقد إيجار مع المستأجر من الباطن والحصول على الأجرة في حين أن المنقولات الكائنة بالعين المؤجرة مملوكة للمستأجر الأصلي، ولا يمكن القول بأن المشرع عندما قرر الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش - إذا ما توافرت الشروط التي نصت عليها المادة ٤٦ سالفة البيان - قد غير بإرادته المراكز القانونية للمتعاقدين، وأن المالك حل محل المستأجر الأصلي إذ أن قواعد التفسير يجب أن تتفق مع غرض المشرع من المادة ٤٦ سالفة الإشارة إليها، والتي قصد بها استمرار بقاء المستأجر من الباطن واستمرار انتفاعه بها في نطاق علاقة التأجير المفروش ودون المساس بالمبادئ العامة في

نسبية آثار العقد، ويجب أن تتفق أيضا مع أحكام التأجير من الباطن فإن العلاقة الإيجارية فيما بين المستأجر من الباطن والمستأجر الأصلي تظل قائمة وسارية ما دام عقد الإيجار الأصلي قائماً وأن التأجير من الباطن ينتهي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي إلا إذا نص المشرع على الخروج على تلك القواعد بنص صريح كما هو الحال في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ما سلف بيانه، لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون أنه خالف هذا النظر وانتهى إلى إلزام المالك – الطاعن – بتحرير عقد إيجار عن عين النزاع للمستأجر من الباطن المطعون ضده الأول بذات شروط عقد الإيجار المفروش فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٣٥٨١ لسنة ٥٨ ق – جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤ س ٤٥ ص ٤٢٠)

المقرر– في قضاء محكمة النقض – أن النص في المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين.... فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لإستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " يدل على أن مناط تطبيق حكم هذا النص أن تكون العين قد أجرت بغرض السكنى إلى المستفيد من حكمه، لما كان ذلك وكانت

العين المؤجرة على ما هو ثابت من عقد الإيجار سند الدعوى هي " محل بقاله " فإن العقد لا يسرى عليه الامتداد القانوني الوارد بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٤/١٢/٨ س ٤٥ ص ١٥٨٥)

نصت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – على حق المستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مستأجرها الأصلي أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون لكي يستفيد من امتداد عقد الإيجار المفروش بالشروط المنصوص عليها فيه مما مفاده أن مناط إعمال حكم المادة السابقة أن تكون العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفيها عند العمل بأحكام هذا القانون، وهذا الحكم يسري بأثر فوري مباشر على العلاقات التي نشأت قبله، وظلت سارية حتى تاريخ العمل به، وذلك لتعلقه بالنظام العام طالما لم يصدر حكم نهائي بانتهاء العقد قبل العمل بأحكام القانون المشار إليه.

النص في المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل – على أن المشرع حماية للطرف الضعيف، وهو المستأجر قد اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرف الإثبات بما فيها البينة، لما كان ما تقدم فإن الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ التي ظلت نصوصه غير واجبة النفاذ حتى ألغاه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فلا يرتب وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أي

حق لمستأجري الأماكن مفروشة ولا يرتب لهم أي مركز قانوني وإذ نظمت المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة المستأجر لمكان مفروش الذي أمضى فيه عشر سنوات متصلة، وركن الطاعن في إثبات دعواه إلى عقد الإيجار المفروش المؤرخ في ١٩٦٢/١١/١ ومستندات أخرى قدمها لمحكمة الموضوع وكان حقه في البقاء يستند لنصوص آمره تتعلق بالنظام العام ولا يغير من ذلك أنه تنكب السند القانوني لدعواه بتمسكه بالأمر العسكري الملغي دون أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجبة التطبيق ويخول له القانون إثبات التأجير المفروش بكافة طرق الإثبات عملا بالمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ لم يستلزم المشرع أن تكون هذه العلاقة ثابتة التاريخ، وطرح الحكم المطعون فيه هذا العقد استنادا لهذا السبب وحده، وكان هذا الذي انتهى إليه لا يواجه دفاع الطاعن بأنه أمضى أكثر من عشر سنوات متصلة بالعين المؤجرة مفروشة وهي من المسائل المادية التي يجوز إثباتها بكافة طرف الإثبات وفقا لحكم المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو ما تمسك به الطاعن في صحيفة دعواه أمام محكمة أول درجة البند ثانيا مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ٥٣٦٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٤/١٣ س ٤٦ ص ٦٣١)

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد حكمت في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضائية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٤٦ تابع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٣ بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٤٦

من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من ١٩٧٧/٩/٩ والذي جرى على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن عيناً استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود "أ، ب، جـ، د" من المادة ٣١ من هذا القانون وكان الحكم المطعون فيه قد قضي بامتداد عقد الإيجار المفروش المؤرخ / / عملاً بالمادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٣٤٩٤ لسنة ٦٠ ق – جلسة ٢٠٠٥/٦/٢٦ لم ينشر بعد)

مــــادة ٤٧

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب

الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

مـــادة ٤٨

لا يفيد من أحكام هذا لفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين.

على ألا تسري أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة.

التطبيقات القضائية

مفاد المواد ٣١و ٤٦و ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يدل على أن لمستأجر المكان المفروش أن يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار خلافا للأصل المقرر في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا كان مصريا استأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة

سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ - تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا.

(الطعن رقم ٩٠٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/١٦ س ٣١ ص ٥٣٠)

حق المستأجر في البقاء في العين المفروشة المؤجرة له من مالكها أ مستأجرها الأصلي ولو انتهت المدة المتفق عليها، إذا أمضى فيها المدة المقررة بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مقرر طبقا لصريح نص المادة ٤٨ من هذا القانون للمستأجر المصري فقط دون المستأجر الأجنبي.

(الطعن رقم ١٩١٣ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٦/٤ س ٣١ ص ١٦٧٨)

مؤدى نص المادتين ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمستأجر المكان المفروش أن يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار خلافا للأصل المقرر في المادة ٣١ من ذلك القانون، إذا كان مصريا واستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على نفاذه في ١٩٧٧/٩/٩ وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا لما كن ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يغاير الأصل المقرر في المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من عدم امتداد عقود إيجار الأماكن المفروشة، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه على أنه لا محل لإعمال هاتين المادتين استنادا إلى أن المادة ١٨ سالفة الذكر تنص

على أنه لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وقد حجبه هذا الخطأ عن النظر في مدى توافر شروط انطباق المادتين ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٣ ق – جلسة ١٩٨٤/٢/٢٧ س ٣٥ ص ٥٧٨)

النص في المادة ٣١ الواردة في الفصل الثالث من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة النزاع على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ....ب....جـ.... إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي..... وفي المادة ٤٠ الواردة في الفصل الرابع من ذات القانون – على أنه لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان – المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في حالات حددها، يدل على أنه إذا أذن المؤجر بالتأجير من الباطن مفروشا، أو أجاز القانون ذلك للمستأجر – رغم عدم موافقة المؤجر – لاعتبارات رآها المشرع، فإن النص في المادة ١/٤٨ الواردة بالفصل الرابع من القانون المذكور على أنه " لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين" – يدل على أن المشرع إنما أراد تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشاً في الحالات سالفة البيان، سواء كان مالكا أو مستأجراً، وسواء كانت هذه الرخصة مقررة بنص

القانون في الفصل الرابع منه أو بموافقة المؤجر المنصوص عليها في المادة ٣١ منه، يؤكد صواب ذلك، أن نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الأجنبي والمستأجر الأجنبي ولا يستساغ عقلا أن يكون لهذا الأخير أكثر مما للأول، إذ علة هذا الحظر إنه ليس للأجنبي مالكاً أو مستأجراً. الاستثمار في تأجير الأماكن مفروشة في تلك الحالات وهو ما أفصحت عنه مناقشة مشروع هذا القانون في مجلس الشعب، وما دام الأمر كذلك فإن علة منع المستأجر الأجنبي من التأجير مفروشا يتوافر في جميع الحالات الواردة بالمادة ٣٠ مقدمة البيان، وهي الحالات التي يستمد الحق فيها من القانون مباشرة ولو أجاز المؤجر هذا التأجير أو أذن به، وإذ كان قصد المشرع من القاعدة القانونية التي أفرغها في المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمنع غير المصريين من استثمار أموالهم ونشاطهم في التأجير المفروش هو أن يضيق قدر المستطاع فمن مجال المضاربة في هذا النوع من النشاط حتى تتوافر الأماكن الخالية لطالبي السكنى التزاما بمقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون للأفراد من مصالح مغايرة فإن هذه القاعدة تكون من قواعد النظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، وأنها تحكم العلاقات التي نشأت قبل صدور القانون الذي قررها.

(الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨٧/٢/١٦ س ٣٨ ص ٢٥٥)

أن النص في المادة ٤٦ من القانون الأخير (القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها

لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد...." وفي المادة ١/٤٨ من هذا القانون من أنه " لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين" يدل على أن حق المستأجر لعين مفروشة في البقاء فيها متى توافرت شروطه يظل محكوما بذات الشروط المنصوص عليها في عقد إيجار المفروش ومنها الأجرة المتفق عليها بالعقد استثناء من قواعد تحديد الأجرة يؤيد ذلك – وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن حكم نص المادة ٤٩ سالف الإشارة هو حكم فرضته قواعد العدالة وخاصة دواعي الاستقرار ويؤدي إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى ولو انتهت مددها الاتفاقية دون تدخل في مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل في ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة في أعيان مفروشة وقد لا يتاح لهم الفرصة للحصول على مساكن أخرى إذا ما أجبروا على إخلاء هذه الأعيان في وقت تشتد فهي مشكلة الإسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدرا من الاستقرار لشاغلي الأماكن". لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى حق المطعون ضده في الاستمرار في العين المؤجرة بأجرتها القانونية خالية دون تلك المتفق عليها بعقد الإيجار المفروش بالمخالفة لحكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجب التطبيق على واقعة النزاع فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٦٤ لسنة ٥٢ ق – جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨ س ٣٩ ص ١٢٣٦)

مفاد نص المواد ٣٩/٤، ٤٦، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن مستأجر المكان المفروش لا يستفيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار إلا إذا كان مصريا واستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر – وألا يكون تأجير المكان إليه بسبب إقامة مالكه في الخارج وثبوت عودته نهائيا.

(الطعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٥٦ ق – جلسة ١٩٩١/٤/٢٨ س ٤٢ ص ٩٩٥)

مؤدى نص المادة ١٩ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ الصادر بنظام استثمار المال العربي والأجنبي المنطبق على واقعة الدعوى هو ألا تخضع مباني الإسكان الإداري وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكامه لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن ومؤدى الفقرة الثانية من المادة ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ألا تسري أحكام تقدير وتحديد الأجرة على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام قانون الاستثمار ومؤدي نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض أحكام إيجار الأماكن الا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الواردة به على ألا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المؤجرة مفروشة مما يدل على

أن المشرع وإن رأى – بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي في تفريج مشكلة الإسكان – استثناء مشروعات الإسكان التي تقام وفقاً لأحكام القانون المنظم لهذا الاستثمار من الخضوع لقواعد تقدير وتحديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن وترك أمر تحديد أجرتها لاتفاق المتعاقدين وفقا للقواعد العامة في القانون المدني –إلا أنه لم يشأ أن يستثني عقود إيجار الأماكن المقامة وفقا لقانون الاستثمار من الأصل المقرر في التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وهو امتداد عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامها امتدادا تلقائيا وبقوة القانون طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التي أملتها اعتبارات النظام العام كما استثنى عقود إيجار – الأماكن مفروشة – وإذ كانت هذه النصوص واضحة جلية في هذا المعنى – كما جاءت صياغة المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان عامة مطلقة وهذا الذي دلت عليه الأحكام سالفة البيان أكده المشرع عندما ألغي القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بقانون الاستثمار رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ الذي جاءت المادة العاشرة منه مطلقة ومن ثم فلا يسوغ الخروج على الأحكام المقررة في شأن تأجير أراضي الحدائق بزعم اتحاد العلة – ذلك أنه متى كان النص عاماً صريحاً في الدلالة على المراد منه فلا محل لتفسيره أو تأويله بدعوى استهداء قصد الشارع – إذ أن بحث حكمة التشريع لا يكون إلا عند غموض النص أو وجود ليس فيه مما يكون معه القاضي مضطرا في سبيل

التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصى الغرض الذي رمي إليه والقصد الذي أملاه - وإذ كان ذلك وكان الطاعن قد استند في دعواه إلى أحقيته في تحديد أجرة عين النزاع بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وأن العقد لا يسرى عليه الامتداد القانوني أخذا بمحكمة التشريع وقياسا على تأجير أراضي الحدائق فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى استناداً إلى أن المادتين ١٩ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإن استثنت الأماكن المنشأة وفقا لقانون الاستثمار من قواعد تحديد الأجرة الواردة في قانون إيجار الأماكن إلا أن تحديد أجرة هذه الأماكن فيما بعد تحكمه القواعد العامة التي تنص على أن تحديد وتعديل الأجرة لا يكون إلا بإرادة المتعاقدين وأن القانون لم ينص على إخراج إيجار هذه الأماكن من قاعدة الامتداد القانوني فإنه يكون قد صادق صحيح القانون ويكون تعييبه فيما استطرد إليه في خصوص إيجار الحدائق - أيا كان وجه الرأي فيه - غير منتج طالما انتهى إلى النتيجة الصحيحة في القانون واستند إلى دعامة كافية لحمل قضائه.

(الطعن رقم ٢١٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٣/١/٢٥ لم ينشر بعد)

النص في المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

ولا يقيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية
" يدل على أن المشرع رخص للمستأجر المصري عملاً بالمادة ١/٤٨ من القانون سالف البيان في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً بشرط أن يكون قد استأجر المكان خالياً وفقا للمادة ٤٠ فقرة أخيرة المشار إليها وأن يؤجره في الحالات والأغراض المنصوص عليها في الفقرة الأولى من ذات المادة يؤيد ذلك ما ورد بتقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن قيد تطبيق المادة ٤٢ من المشروع والتي صارت المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خالياً وذلك تجنباً لأن يقوم المستأجر بإعادة التأجير مفروشاً في حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أميناً على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده.

(الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق – جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩)

نستكمل باقى الاحكام الخاصة بهذا القانون بالجزء الرابع من هذه الموسوعة



مع عدم الإخلال بحكم المادة "٨" من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أي من والديه الذي كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركاته في استعمال العين بحسب الأحوال.
وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بما فيه أحكام العقد.

(٨٥١)

المجلد الثالث

باقى المادة٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(٢)

مـــادة ٣٠

استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية. **(١٨٣)**

(مـــادة ٣١)

ألغيت بمقتضى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . **(١٨٧)**

مـــادة ٣٢

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون.

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون. **(١٨٧)**

مـــادة ٣٣

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أياً كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم أن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجله العداد الرئيسي على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلي عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ب) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(ج) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لم يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة في المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانوناً.

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر. (١٩٦)

مـــادة ٣٤

تخفض الأجرة الشهرية بمقدار ٥٪ (خمسة في المائة) بحد أدنى مقداره مائتان مليم بالنسبة إلي شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/٨/١٩٦٩ كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على إلا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلي الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجوز لكل من المالك والمستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة وذلك دون اشتراط موافقة الأخير، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقاً للأوضاع المبينة في المادة السابقة.

(٣٠٧)

مـــادة ٣٥

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعي بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلي دخول الوحدة ذاتها. (٣٠٧)

مـــادة ٣٦

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو

حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية. (٢٠٨)

مـــادة ٣٧

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلي المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة. ويترتب علي التأخير في سداد استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب علي التأخير في سداد الأجرة من آثار.

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلي الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلي الجهة المذكورة مباشرة خصماً مما يستحق للمؤجر لدي وذلك دون حاجة إلي أية إجراءات. (٢٠٨)

مـــادة ٣٨

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم مواسير مياه ذات أقطار كفاية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار

من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلي العرض على اللجنة أو المحكمة.

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلي المبالغ ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغلي العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه علي الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريةً وعلى نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع: في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩: لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص زوجته وأولاده القصر مالكاً واحداً.

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لأحد الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحدى العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنة مفروشاً أو خالياً وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا أعتبر شاغلاً للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها. (٢١٣)

مـــــادة ٤٠

لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة.

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية بشرط أن

يمنح المستأجر من الباطن اجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ أخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانونياً، وذلك أيا كان مدة الإيجار المتفق عليها.
(ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم.
(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن الذين يعينون أو ينقلون إليها.
(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المادة السابقة وفي جميع الأحوال يشترط إلا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو زوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة.
ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية.

(٢٥٥)

مـــــادة ٤١

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أوى أو أسكن أي أجنبي أو مصري أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره أن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية أن كان مصريا، ومدة الإيجار والأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة

ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق. (٣٣٩)

مـــادة ٤٢

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلتزم هذه الجهة بأخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن. (٣٤٠)

مـــادة ٤٣

لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠. إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليها في المادة السابقة. ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات.

(٣٦٠)

مـــادة ٤٤

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن المفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار. (٣٧٧)

مـــادة ٤٥

في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره أضافية عن التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) مائه وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) مائه في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في أقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة. (٣٨٠)

مـــادة ٤٦

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب أقامته

في الخارج وثبتت عدم عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ،ب، جـ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون.
فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون. (٣٨٣)

مـــــادة ٤٧

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون. (٤٢٠)

مـــــادة ٤٨

لا يفيد من أحكام هذا لفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين.
على ألا تسري أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات

الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة. (٤٢١)

المجلد الرابع

الباب الثانى – فى هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها و فى المنشات الايلة للسقوط و الترميم و الصيانة .

الفصل الاول – فى شان هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل اوسع.

مادة ٤٩

يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير اغراض السكنى ان ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والاوضاع الاتية :

أ- أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لاحكام القانون على ان يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها ·

ب-الا تقل جملة مسطحات ادوار المبنى الجديد عن اربعة امثال مسطحات ادوار المبنى قبل الهدم ·